

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ing. Vlasta Scholzová

Změny předpisů pro oceňování nemovitostí od 1. 1. 2014

Changes of Directives for Realty Appraisalment from 1. 1. 2014

Abstrakt: V článku jsou uvedeny změny oceňování nemovitostí, které přináší nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., novelizovaný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a nová oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

Klíčová slova: Nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, cena

Abstract: The article listed property valuation changes introduced by the new Civil Code No. 89/2012 Coll., Act No. 151/1997 Coll., about Property Valuation, and new valuation Decree No. 441/2013 Coll.

Keywords: Property, real thing, building, construction law, land, easements, price

OBSAH

1. Úvodem	5
2. Nová oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.	5
2.1 Obecně ke změnám v oceňování nemovitostí.	5
2.2 K jednotlivým ustanovením oceňovací vyhlášky	11
2.2.1 Používané indexy	11
2.2.1.1 Index trhu	11
2.2.1.2 Index omezujících vlivů pozemku	11
2.2.1.3 Index polohy	11
2.2.2 ČÁST PRVNÍ – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	12
2.2.2.1 § 1 – Předmět úpravy: beze změn.	12
2.2.3 ČÁST DRUHÁ – OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	12
2.2.3.1 K § 2 – Cenová mapa stavebních pozemků	12
2.2.3.2 K § 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků	12
2.2.3.3 K § 4 – výpočet ZCU stavebního pozemku	14
2.2.3.3.1 § 4 odst. 1 – ZCU stavebního pozemku zastavěného	14
2.2.3.3.2 § 4 odst. 2 – ZCU stavebního pozemku určeného k zastavění	14
2.2.3.3.3 § 4 odst. 3 – ZCU stavebního pozemku komunikace zastavěného i určeného k zastavění	14
2.2.3.3.4 § 4 odst. 4 – ZCU stavebního pozemku veřejného prostranství (veřejná zeleň, park)	14
2.2.3.3.5 § 4 odst. 5 – ZCU stavebního pozemku skládky	14
2.2.3.3.6 § 4 odst. 6 – ZCU stavebního pozemku vodních děl	14
2.2.3.4 K § 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP	15
2.2.3.5 K § 6 – Zemědělský pozemek.	15
2.2.3.6 K § 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem.	16
2.2.3.7 K § 8 – Pozemek vodní plochy	16
2.2.3.8 K § 9 – Jiný pozemek	16
2.2.4 ČÁST TŘETÍ – OCEŇOVÁNÍ STAVEB	17
2.2.4.1 Hlava I – Oceňování staveb nákladovým způsobem	17
2.2.4.1.1 K § 10 a 11 (Společná ustanovení pro ocenění staveb nákladovým způsobem)	17
2.2.4.1.2 K § 12 – Budova a hala	17

Dodáno autory do redakce 13. 2. 2014. • Recenzní řízení od 13. 2. do 13. 3. 2014.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 244/53, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz
Ing. Vlasta Scholzová, e-mail: vlasta.scholzova@mfcrcz

2.2.4.1.3 K § 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	18
2.2.4.1.4 K § 14 – Rekreační chata a zahrádkářská chata	19
2.2.4.1.5 K § 15 – Garáž	19
2.2.4.1.6 K § 16 – Vedlejší stavba	20
2.2.4.1.7 K § 17 – Inženýrská a speciální pozemní stavba	20
2.2.4.1.8 K § 18 – Venkovní úpravy	20
2.2.4.1.9 K § 19 – Studna	20
2.2.4.1.10 K § 20 – Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení	21
2.2.4.1.11 K § 21 – Oceňování jednotek (bytů a nebytových prostorů)	21
2.2.4.1.12 K § 22 – Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo	21
2.2.4.1.13 K § 23 – Jiné stavby	21
2.2.4.1.14 K § 24 – Kulturní památka	21
2.2.4.1.15 K § 25 – Rozestavěná stavba	21
2.2.4.1.16 K § 26 – Stavba určená k odstranění	22
2.2.4.1.17 K § 27 – Stavba, která není spojena se zemí pevným základem	22
2.2.4.1.18 K § 28 – Stavba s víceúčelovým užitím	22
2.2.4.1.19 K § 29 – Stavba z více konstrukčních systémů	22
2.2.4.1.20 K § 30 – Opatření stavby	22
2.2.4.2 Hlava II – OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU	22
2.2.4.2.1 K § 31 (případy ocenění kombinací) a § 32 (postup výnosového ocenění)	22
2.2.4.2.2 K § 33 (Ocenění kombinací u propachtované nemovitosti)	23
2.2.4.3 Hlava III – Oceňování staveb porovnávacím způsobem	23
2.2.4.3.1 K § 34 (obecně k porovnávacímu způsobu)	23
2.2.4.3.2 K § 35 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	23
2.2.4.3.3 K § 36 – Rekreační chata a zahrádkářská chata	24
2.2.4.3.4 K § 37 – Garáž	24
2.2.4.3.5 K § 38 – Jednotky	24
2.2.5 ČÁST ČTVRTÁ – VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM	24
2.2.5.1 K § 39 – Oceňování práva stavby	24
2.2.6 ČÁST PÁTÁ – OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ	24
2.2.6.1 K § 40 – Lesní porost na lesním pozemku	24
2.2.6.2 K § 41	25
2.2.6.3 K § 42 – Cenová přírůžka, srážky a koeficienty	25
2.2.6.4 K § 43 – Lesní porost na nelesním pozemku	25
2.2.6.5 K § 44 – Nelesní porost	25
2.2.6.6 K § 45 – Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem	25
2.2.6.7 K § 46 – Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny	25
2.2.6.8 K § 47 – Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem	25
2.2.7 ČÁST ŠESTÁ – OCEŇOVÁNÍ MAJETKOVÝCH PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z PRŮMYSLŮVÝCH PRÁV A PRÁV NA OZNAČENÍ A VÝROBNĚ TECHNICKÝCH A OBCHODNÍCH POZNATKŮ	25
2.2.7.1 K § 48	25
2.2.8 ČÁST SEDMÁ – SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ	26
2.2.8.1 K § 49 (Věcná břemena)	26
2.2.8.2 K § 50 (Zaokrouhlování)	26
2.2.8.3 K § 51 (Územní plány)	26
2.2.8.4 K § 52 (Jednotky podle jednotlivých zákonů)	26
2.2.8.5 K § 53 (Počet obyvatel)	26
2.2.8.6 K § 54 a § 55	26
3. Vývoj změny cen staveb	27
4. Tabulární přehled postupů ocenění od 1. 1. 2014	29
4.1 Pozemky (§§ 2 až 9)	29
4.2 Stavby nákladovým způsobem (§§ 10 až 30)	31
4.3 Stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu (§§ 31 až 33)	35
4.4 Stavby porovnávacím způsobem (§§ 34 až 38)	35
4.5 Věcná práva k nemovitým věcem (právo stavby – § 16a ZOM, § 39 oceňovací vyhlášky)	37
4.6 Věcná práva k nemovitým věcem (věcná břemena – § 16b ZOM)	37

1. ÚVODEM

Dnem 1. 1. 2014 došlo novým občanským zákoníkem č. 89/2013 Sb. (dále jen „NOZ“) k rekodifikaci občanského práva. K důležitým změnám týkajícím se nemovitostí a cen jsme již přinesli s předstihem informace¹⁾.

V souvislosti s rekodifikací došlo i ke změně velké řady navazujících předpisů. V oblasti nemovitostí se jedná zejména o zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, podle kterého se nyní **cena stanovena podle zvláštního předpisu (cena zjištěná, popsána v ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) určuje**²⁾.

Novelizován byl také tento zvláštní předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZOM“). K tomuto jsme již rovněž přinesli informaci³⁾; připomeňme jen, že z hlediska názvosloví zde nyní máme tři ceny⁴⁾:

¹⁾ Bradáč A.: Co přinese nový občanský zákoník? Soudní inženýrství č. 2/2012, str. 170–180.

²⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

³⁾ Bradáč A.: Novelizace cenových zákonů. Soudní inženýrství č. 4/2013, str. 328–344.

⁴⁾ § 2 ZOM: Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

- **cenu obvyklou**, definovanou v § 2 odst. 1 věta druhá a další ZOM, jež vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním; není jí tedy cena zjištěná,
- **cenu mimořádnou** (§ 2 odst. 2 ZOM), do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, a
- **cenu zjištěnou** (§ 2 odst. 3 ZOM), již je cena, určená podle ZOM jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena (tedy podle dalších ustanovení zákona a podle oceňovací vyhlášky).

Nová je **vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**, jež nahrazuje vyhlášku č. 3/2008 Sb. s jejími novelami.

Změnil se mj. i **katastrální zákon a prováděcí katastrální vyhláška**. Zde nám vzniká duplicita v názvosloví; zatímco NOZ již nepoužívá pojem „nemovitost“, ale „nemovitá věc“, v § 1 odst. 1 nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. je uvedeno: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“.

2. NOVÁ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA Č. 441/2013 Sb.

2.1 Obecně ke změnám v oceňování nemovitostí

Nová oceňovací vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku. Zmocnění k vydání této vyhlášky je dáno samotným zákonem v jeho ustanovení § 33 odst. 1, který zmocňuje Ministerstvo financí ke stanovení postupů určení zjištěné ceny vyhláškou.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, ale i majetkových práv.

Nezbytnost navrhované právní úpravy vyplynula z potřeby stanovit podrobný postup určování zjištěné ceny ve vazbě na změny provedené v zákoně o oceňování majetku a v návaznosti na nový občanský zákoník. Stavba se v určitých případech stává součástí pozemku, pokud je pozemek i stavba stejného vlastníka (podrobněji § 498 a další NOZ⁵⁾). **Bude tedy třeba při oceňování (cenou**

⁵⁾ § 498 – Nemovitá a movitá věc:

(1) Nemovitá věc jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

§ 506: (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507: Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508: (1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovitě věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím

zjištěnou i cenou obvyklou) v případech, kdy se jedná o tento případ, stanovit vždy cenu každého jednotlivého pozemku jako

není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznese odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

§ 509: Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

§ 512: Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§ 3054: Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

§ 3055: (1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 3056: (1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

(2) Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

§ 3057: Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

§ 3058: (1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

§ 3059: Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavbě.

§ 3060: Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.

§ 3061: Ustanovení tohoto oddílu se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé.

součet ceny jednotlivého pozemku a staveb a trvalých porostů na něm se nacházejících, tedy dílčí rekapitulace pro každý pozemek. Toto bude nutné také například k posouzení hranice 80 % při odečítání ceny věcného břemene podle § 49 oceňovací vyhlášky.

Jednou z dalších změn je zavedení práva stavby (§§ 1240 až 1256 NOZ), které nový občanský zákoník považuje za nemovitou věc a stavbu vyhovující právu stavby za jeho součást. V tomto smyslu je novelizován zákon o oceňování majetku a zákonu se přizpůsobuje i oceňovací vyhláška. Členění nemovitých věcí je změněno a je zařazeno ocenění práva stavby.

V souladu s NOZ je uspořádáno **pořadí jednotlivých ustanovení oceňovací vyhlášky** – nejprve pozemky, následují stavby, trvalé porosty a další:

ČÁST PRVNÍ – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1 – Předmět úpravy

ČÁST DRUHÁ – OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků

§ 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

§ 4

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

§ 6 – Zemědělský pozemek

§ 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

§ 8 – Pozemek vodní plochy

§ 9 – Jiný pozemek

ČÁST TŘETÍ – OCEŇOVÁNÍ STAVEB

HLAVA I – OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 10

§ 11

§ 12 – Budova a hala

§ 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

§ 14 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

§ 15 – Garáž

§ 16 – Vedlejší stavba

§ 17 – Inženýrská a speciální pozemní stavba

§ 18 – Venkovní úpravy

§ 19 – Studna

§ 20 – Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

§ 21 – Oceňování jednotek

§ 22 – Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo

§ 23 – Jiné stavby

§ 24 – Kulturní památka

§ 25 – Rozestavěná stavba

§ 26 – Stavba určená k odstranění

§ 27 – Stavba, která není spojena se zemí pevným základem

§ 28 – Stavba s víceúčelovým užitím

§ 29 – Stavba z více konstrukčních systémů

§ 30 – Opořebení stavby

HLAVA II – OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31 až § 33

HLAVA III – OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

- § 34
- § 35 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
- § 36 – Rekreační chata a zahrádkářská chata
- § 37 – Garáž
- § 38 – Jednotky

ČÁST ČTVRTÁ – VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

- § 39 – Oceňování práva stavby

ČÁST PÁTÁ – OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

- § 40 – Lesní porost na lesním pozemku
- § 41
- § 42 – Cenová přírážka, srážky a koeficienty
- § 43 – Lesní porost na nelesním pozemku
- § 44 – Nelesní porost
- § 45 – Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem
- § 46 – Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny
- § 47 – Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

ČÁST ŠESTÁ – OCEŇOVÁNÍ MAJETKOVÝCH PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z PRŮMYSLŮVÝCH PRÁV A PRÁV NA OZNAČENÍ A VÝROBNĚ TECHNICKÝCH A OBCHODNÍCH POZNATKŮ

- § 48

ČÁST SEDMÁ – SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

- § 49 až § 54

Novou skladbu mají též přílohy vyhlášky:

1. Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí
2. Základní ceny stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč za m²
3. Index trhu s nemovitými věcmi
4. Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ
5. Úprava základních cen zemědělských pozemků
6. Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč/m²)
7. Úprava základních cen lesních pozemků
8. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru
9. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru haly a její standardní vybavení a cena za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru
10. Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce – K_1
11. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru
12. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rekreačních chat a zahrádkářských chat a jejich standardní vybavení

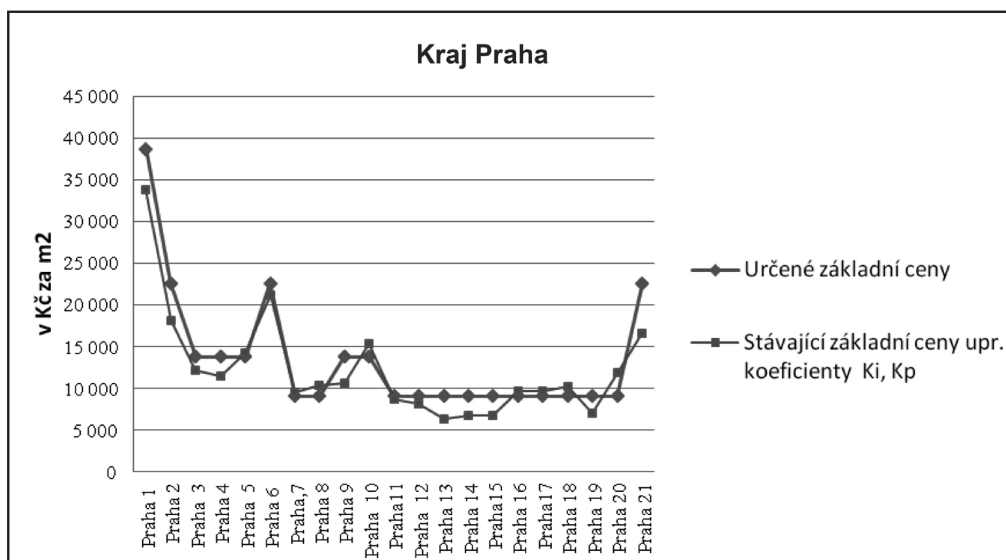
13. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáží a jejich standardní vybavení
14. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru vedlejších staveb a jejich standardní vybavení
15. Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních
16. Ceny studní
17. Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich provedení
18. Základní ceny hřbitovních staveb a hřbitovních zařízení
19. Určení ceny stavby rybníka a koeficienty pro její úpravu
20. Koeficient polohový – K_5
21. Opotřebování staveb
22. Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem
23. Zatřídění nemovitě věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
24. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup, rekreačních domků
25. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty
26. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáže
27. Základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu
28. Přiřazení jednotlivých dřevin do skupin lesních dřevin
29. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin
30. Ceny (Kč/m²) mýtní výtěžce A_u v obmýti u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin
31. Náklady (Kč/m²) na zajištěné kultury c podle skupin lesních dřevin
32. Věkové hodnotové faktory f_a pro skupiny lesních dřevin při různém obmýti
33. Úprava základních cen lesních porostů
34. Ocenění nelesních porostů podle § 44
35. Ceny lesního porostu (Kč/m²) pro skupiny dřevin při zakmenění 1,0 k ocenění lesních porostů podle § 45
36. Ceny ovocných dřevin
37. Ceny vinné révy včetně zařízení vinic
38. Ceny chmelových rostlin včetně zařízení chmelnic
39. Ceny okrasných rostlin
40. Zařazení druhů okrasných rostlin do skupin
41. Koeficienty změn cen staveb – K_i

Stejně jako předcházející oceňovací předpisy respektuje navrhovaná vyhláška přibližování ceny zjištěné nemovitě věci k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provedlo jako každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz byly provedeny úpravy stávajícího ocenění.

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem. Porovnání cen z předchozí a nové vyhlášky je znázorněno na obr. 1 až 7.

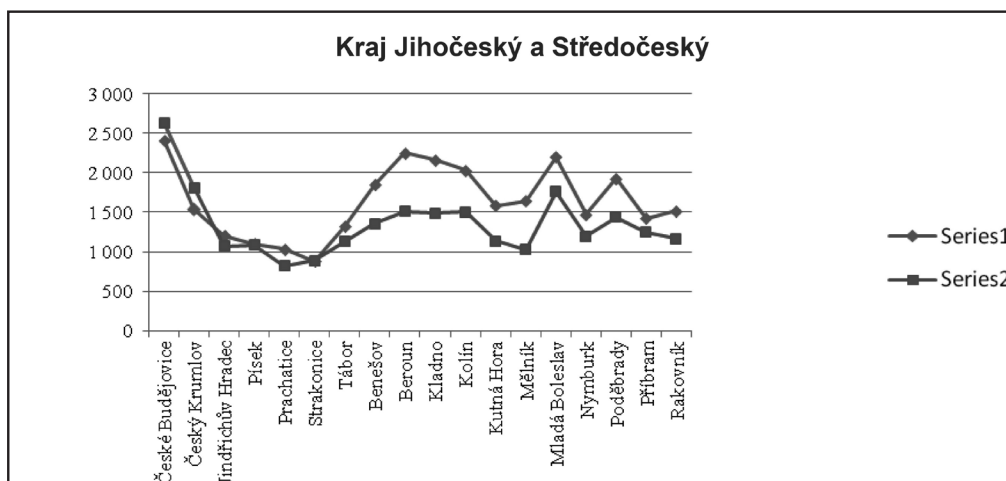
S účinností nové vyhlášky dochází ke změně při oceňování pozemků v jednotném funkčním celku. **Pozemky v jednotném funkčním celku** (zahrady a ostatní plochy – viz definici v § 9 odst. 3 písm. a bod 3 ZOM⁶⁾) se oceňují stejnou cenou jako pozemky

⁶⁾ „... Jednotným funkčním celkem se rozumí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“



Obr. 1 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.

Oblasti Hlavního města Prahy: Řada 1 (Určené základní ceny) – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 (Stávající základní ceny ...) – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.



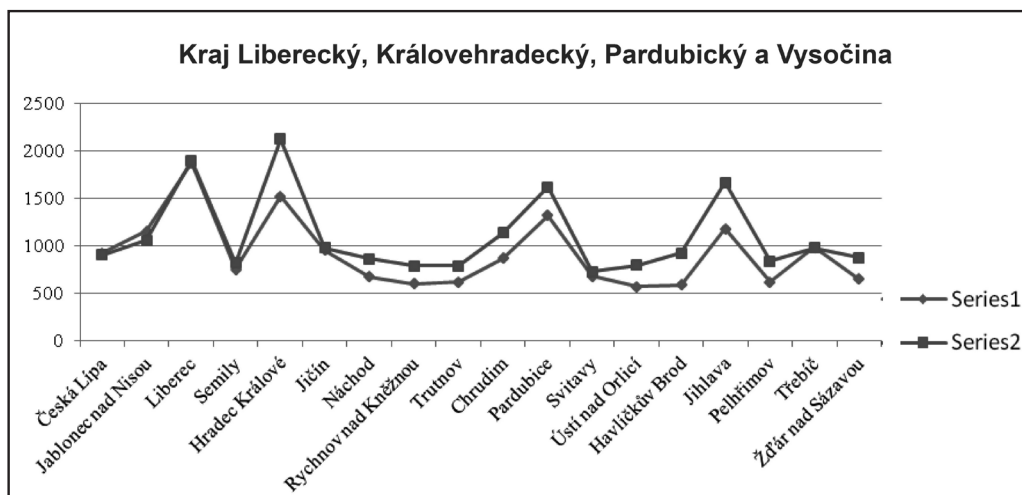
Obr. 2 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.

Kraj Jihočeský a Středočeský: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.

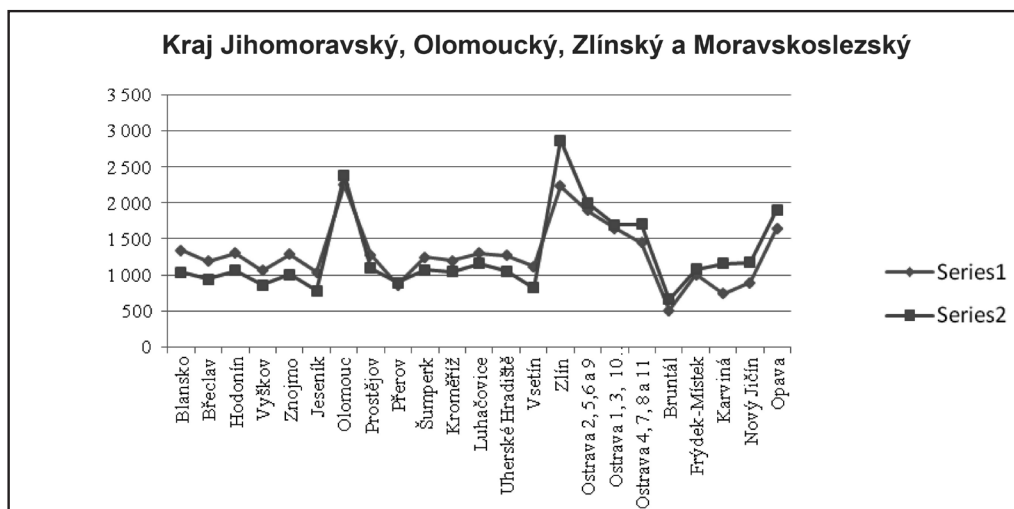


Obr. 3 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.

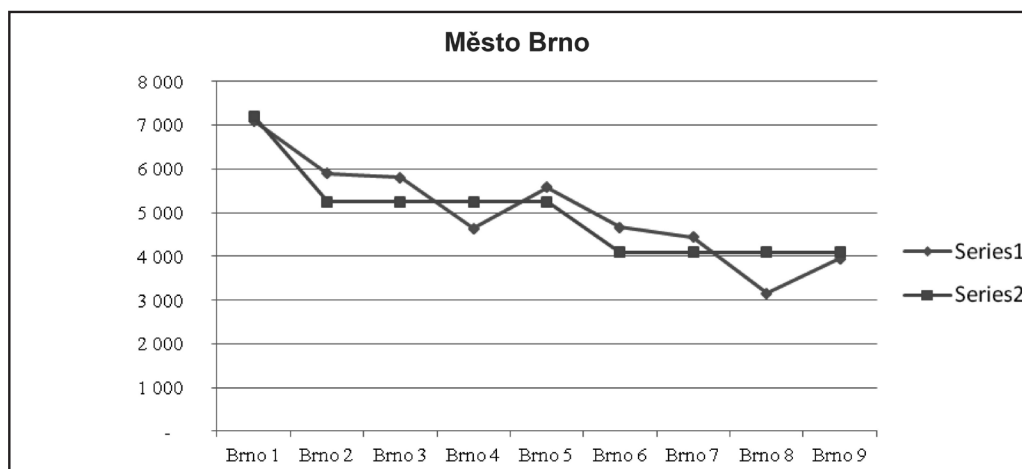
Kraje Plzeňský, Karlovarský a Ústecký: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.



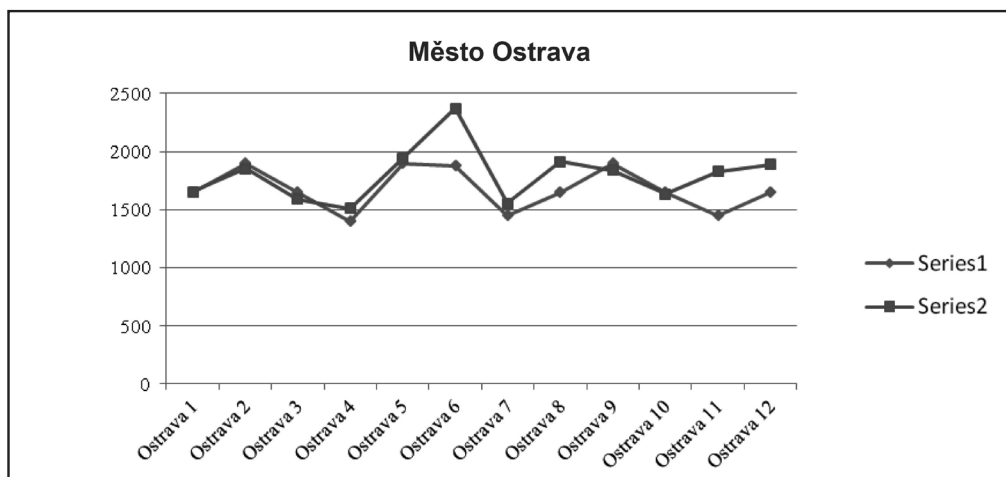
Obr. 4 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.
Kraje Liberecký, Královohradecký, Pardubický a Vysočina: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.



Obr. 5 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.
Kraje Jihomoravský, Olomoucký, Zlínský a Moravskoslezský: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.



Obr. 6 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.
Oblasti Statutárního města Brna: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.



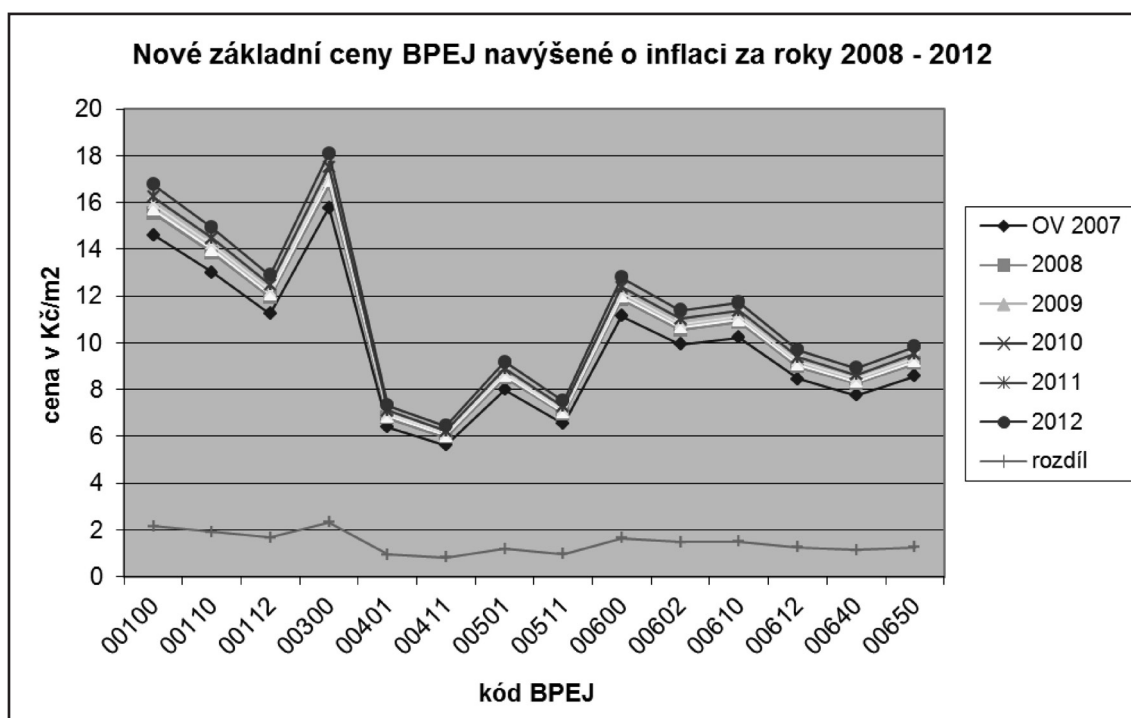
Obr. 7 Porovnání základních cen stavebních pozemků v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. s cenami z vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenými koeficienty K_i a K_p platnými pro rok 2012.
Oblasti Statutárního města Ostravy: Řada 1 – podle vyhl. č. 441/2013 Sb.; Řada 2 – podle vyhl. č. 3/2008 Sb.

zastavěné, neboť jejich kupní ceny, ze kterých se při stanovení základních cen pozemků vychází, nejsou v kupních smlouvách rozděleny na ceny zastavěného pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku. Stejně tak nejsou ceny zastavěného pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku rozděleny ani v cenových mapách stavebních pozemků s výjimkou cenových map Mladé Boleslavi a Horoměřic. Do budoucna se toto musí promítnout do všech cenových map stavebních pozemků obce, které jsou zjištěnou cenou pozemku.

U **pozemků zemědělských a lesních** byly přepočteny ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek a ceny souborů lesních typů a navýšeny o inflaci, měřenou indexem spotřebitelských cen.

Poslední zohlednění inflace bylo provedeno v roce 2008. Dále byly v příloze přiřazených cen v seznamu kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek některé kódy zrušeny, neboť se na území České republiky již nevyskytují. U zemědělských pozemků, které nejsou bonitovány, se cena určí podle vyhlášky Ministerstva zemědělství (v současné době vyhl. č. 412/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů) o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Tyto ceny jsou tvořeny váženým průměrem podle velikosti ploch a zastoupení jednotlivých BPEJ v katastrálním území. Porovnání je uvedeno v obr. 8.

Pokud je **stavba** součástí pozemku, pak se její cena připočítává k ceně pozemku (§ 4 odst. 3 ZOM).



Obr. 8 Základní ceny vybraných zemědělských pozemků z roku 2007 a ceny upravené o inflaci v letech následujících.

Došlo ke změně **ocenění staveb nákladovým způsobem**. Nákladový způsob i nadále vychází ze základních cen, postupů a principů zakotvených ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., neboť i nadále vyhovují účelům oceňovací vyhlášky. Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen K_i v příloze č. 41. Koeficienty prodejnosti K_p byly zrušeny vzhledem k úpravě ocenění. Cena stavby nákladovým způsobem nově nezahrnuje koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp), ale pro výpočet ceny stavby se jím nákladová cena stavby násobí.

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se nijak zásadně nemění.

Porovnávací způsob ocenění staveb se rovněž nijak zásadním způsobem nemění, jsou aktualizovány základní ceny nemovitých věcí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušné příloze. Základní ceny vycházejí ze sjednaných cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu. Hodnotí se ceny v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období prodeje, a dále se zohledňuje druh nemovité věci, její poloha v obci, účel ke kterému je užívána, její stav vzhledem k jejímu stáří, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení § 33 odst. 3 oceňovacího zákona z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovité věci a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

Původní § 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. „Vymezení pojmů“ byl vypuštěn, potřebné definice jsou uvedeny přímo v jednotlivých ustanoveních nové vyhlášky, v nichž jsou poprvé použity.

Oproti předchozí vyhlášce č. 3/2008 Sb. byl u nákladového způsobu ocenění a při ocenění stavebních pozemků **zrušen koeficient prodejnosti K_p** . Cena stavby určená nákladovým způsobem se podle ustanovení § 10 násobí indexem trhu a polohy, uvedených u oceňování pozemků.

Koeficient změny cen staveb K_i se nyní používá jen při ocenění staveb nákladovým způsobem; pozemky mají vlastní základní ceny.

2.2 K jednotlivým ustanovením oceňovací vyhlášky

2.2.1 Používané indexy

Před komentářem k jednotlivým ustanovením považují autoři za potřebné pojednat o některých indexech, používaných při ocenění.

2.2.1.1 Index trhu

Index trhu I_T se stanoví podle přílohy č. 3, tabulky č. 1. Použije se při ocenění:

- stavebních pozemků (§§ 4 a 5) pro výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$),
- staveb nákladovým způsobem (kromě rybníků a vodních nádrží) pro výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ($pp = I_T \times I_P$), jenž je obdobou dřívějšího koeficientu prodejnosti),
- vybraných staveb porovnávacím způsobem (§§ 34 až 38).

Oproti předchozí vyhlášce je zde přidán znak P_5 , vyjadřující povodňové riziko; tímto znakem se násobí součet hodnot předchozích čtyř znaků, zvýšený o jednu. Vzorec pro výpočet indexu je pak následující:

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right).$$

2.2.1.2 Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_O se stanoví podle přílohy č. 3, tabulky č. 2. Použije se při ocenění stavebních pozemků (§§ 4 a 5) pro výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$). Vzorec pro výpočet indexu je následující:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i.$$

2.2.1.3 Index polohy

Index polohy I_P se stanoví podle přílohy č. 3, tabulek č. 3 (pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, obdobně pro vyjmenované stavby) a č. 4 (pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby garáží, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství, obdobně pro vyjmenované stavby). **Index polohy se použije při ocenění:**

- stavebních pozemků (§§ 4 a 5) pro výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$),
- staveb nákladovým způsobem (kromě rybníků a vodních nádrží) pro výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ($pp = I_T \times I_P$), jenž je obdobou dřívějšího koeficientu prodejnosti,
- vybraných staveb porovnávacím způsobem (§§ 34 až 38).

K použití jednotlivých tabulek vydalo Ministerstvo financí metodický pokyn:

Vyhláška č. 441/2013 Sb.:

Komentář k určení indexu polohy podle přílohy č. 3, tabulka č. 3 a 4

1) Pro určení indexu polohy pozemku v tabulce č. 3 a 4 se provede zařazení podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku. Příslušné hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků jsou určeny ve sloupci:

- rezidenční stavby – pro budovu typu J, K z přílohy č. 8, rodinné domy,
- stavby pro rodinnou rekreaci – pro zahrádkářskou chatu, rekreační chatu, rekreační domek nebo rekreační chalupu,
- stavby pro školství a zdravotnictví – pro budovu typu A, C, D, E, I z přílohy č. 8 nebo halu typu A, B z přílohy č. 9,
- stavby pro obchod a administrativu – pro budovu typu B, F, G, H z přílohy č. 8 a halu typu C, D z přílohy č. 9,
- garáže – pro garáž oceňovanou podle § 15 a 37 vyhlášky,
- výroba – pro budovu typu L, M, R z přílohy č. 8 a halu typu E, F, G, I z přílohy č. 9,
- sklady, doprava a spoje – pro budovu typu P, S z přílohy č. 8 a halu typu H a J z přílohy č. 9,
- inženýrské stavby – pro inženýrské stavby z přílohy č. 15,

- zemědělství – pro budovu typu N, O, Z z přílohy č. 8 nebo halu typu K, L, M z přílohy č. 9.

Stavba, u které nelze jednoznačně určit účel užití podle § 28, se zařadí podle druhu a účelu užití části stavby uvedeného v tabulce č. 3, v pořadí rezidenční stavby, rodinná rekreace, obchod a administrativa, školství a zdravotnictví. Pokud jsou části stavby užívány pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zařadí se v pořadí zemědělství, garáže, sklady a doprava, výroba, inženýrské stavby.

2) Pozemek příslušející k jednotce, nebo pozemek, který je součástí jednotky, se začleňuje podle druhu a účelu užití stavby, ve které se jednotka nachází.

3) Obdobně podle odstavce 1 a 2 se postupuje při zařazení nezastavěného pozemku, který je určen k zastavění územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí.

4) Je-li na pozemku více staveb, které nejsou společně užívané, zařadí se pozemek podle účelu užití stavby uvedeného v tabulce č. 3 v pořadí rezidenční stavby, rodinná rekreace, obchod a administrativa, školství a zdravotnictví. Pokud jsou na pozemku stavby užívané pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zařadí se v pořadí zemědělství, garáže, sklady a doprava, výroba, inženýrské stavby. Pokud jsou na pozemku současně stavby, které jsou jeho součástí a stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí, zařazení pozemku se provede pouze podle účelu užití staveb, které jsou jeho součástí.

5) Je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku více staveb, které jsou společně užívané, zařadí se pozemky podle účelu užití hlavní stavby, pokud jej lze stanovit. V případě, že je v jednotném funkčním celku více hlavních staveb, pro které nelze určit jeden účel užití, účel užití pro všechny pozemky se určí v pořadí určeném v odst. 4.

Pokud je v jednotném funkčním celku současně více hlavních staveb, které jsou součástí pozemků a stavby, které jsou samostatnými nemovitými věcmi, zařazení pozemků se provede podle účelu užití staveb, které jsou jejich součástí v pořadí určeném v odst. 4.

6) Jsou-li na pozemku pouze stavby, které nemají charakter hlavní stavby a nelze je začlenit podle bodu 3), nebo není-li na pozemku žádná stavba, vychází se z předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu, nebo regulačním plánem nenahrazujícím územní rozhodnutí. Nelze-li účel užití určit, začlení se jako rezidenční stavba.

7) Pro stavbu, která je součástí pozemku se vždy použije zařazení podle pozemku, jehož je součástí. Pro hlavní stavbu, která je samostatnou nemovitou věcí se pro určení indexu polohy použije zařazení podle jejího účelu užití. Pro stavbu, která je samostatnou nemovitou věcí a která tvoří příslušenství k hlavní stavbě, která je samostatnou nemovitou věcí, se použije index polohy podle hlavní stavby. Tvoří-li příslušenství k více samostatným stavbám, použije se zařazení podle stavby, ke které její užívání převažuje.

8) Pro jednotku se použije zařazení podle účelu užití stavby, ve které se jednotka nachází.

9) Změní-li se počet obyvatel v obci (např. rozdělením, oddělením nebo sloučením s jinou obcí) vychází se ze stavu o počtu obyvatel uvedeného v Malém lexikonu obcí.

U indexu je jako první znak uveden „Druh a účel užití stavby“; hodnotou jeho kvalitativního pásma se násobí součet hodnot příslušných kvalitativních pásem zbývajících znaků, zvýšený o jednu. Vzorce pro výpočet indexu jsou pak následující:

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) \text{ pro tabulku č. 3}$$

$$\text{resp. } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right) \text{ pro tabulku č. 4.}$$

V tabulce č. 4 není ve Sbírce zákonů uveden znak s číslem 3, do sumy ve vzorci se tedy sčítají hodnoty příslušných kvalitativních pásem znaků č. 2 a 4 až 7.

2.2.2 ČÁST PRVNÍ – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

2.2.2.1 § 1 – Předmět úpravy: beze změn

V tomto ustanovení vyhláška upřesňuje předmět úpravy.

2.2.3 ČÁST DRUHÁ – OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

2.2.3.1 K § 2 – Cenová mapa stavebních pozemků

Ustanovení vymezuje v mezích zákona o oceňování majetku popis obsahu cenové mapy stavebních pozemků jak v textové, tak v grafické části. Účelem zpracování cenových map v obcích je jednoduché a průhledné nahrazení výpočtu cen zjištěných stavebních pozemků podle příslušných ustanovení prováděcí vyhlášky skutečně realizovanými cenami stavebních pozemků na místním trhu. Ustanovení rovněž vymezuje, kdy se cena z cenové mapy stavebních pozemků neuplatní. Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. V textové části cenové mapy stavebních pozemků obce (v části Instrukce k používání cenové mapy) by proto měl být uveden postup v případě, že tomu tak není a do cenové mapy jsou zařazeny i jiné pozemky než stavební (jako bylo uváděno doposud např. u komunikací). Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 zákona.

2.2.3.2 K § 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Ustanovení § 3 upravuje způsob výpočtu základní ceny ZC stavebního pozemku obce. Ustanovení § 3 včetně přílohy č. 2 je vlastně náhradou § 28 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Příloha č. 21 – Úprava základních cen stavebních pozemků z vyhlášky č. 3/2008 Sb. zde již není, je nahrazena úpravou základní ceny stavebních pozemků indexem cenového porovnání podle současné přílohy č. 3.

Obce se pro účely § 3 dělí na:

- **obce vyjmenované** v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce, které mají v této tabulce přímo přiřazenu základní cenu, a
- **obce nevyjmenované** v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce, jejichž cena se určí výpočtem podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ a je odvozena od základní ceny obce vyjmenované, do jejíž správné působnosti náleží. Posuzovaná kritéria úpravy základní ceny pro nevyjmenované obce (O_1 až O_6) jsou uvedena v příloze č. 2 v tabulce č. 2 oceňovací vyhlášky. Jako ZC_v se použije právě ZC obce vyjmenované, do jejíž správné působnosti nevyjmenovaná obec náleží.

Příklad č. 1 – určení základní ceny ZC stavebního pozemku, vyjmenovaná obec.

Město Vyškov – podle přílohy č. 2, tabulky č. 1 se jedná o vyjmenované město, jehož $ZC = 1\,160\text{ Kč/m}^2$.

Příklad č. 2 – určení základní ceny ZC stavebního pozemku, nevyjmenovaná obec.

Obec Račice-Pístovice v okrese Vyškov. Nejedná se o vyjmenovanou obec, takže se použije vzorec

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 :$$

- $ZC_v = ZC$ okresního města Vyškov 1 160 Kč/m²
- O_1 dle příl. 2 tab. 2 – Velikost obce podle počtu obyvatel: dle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má 1 127 obyvatel, znak III 0,75
- O_2 – Hospodářsko-správní význam obce: znak IV 0,60
- O_3 – Poloha obce: nejkratší vzdálenost od hranice města Brna – 22 km (> 20 km), od města Vyškov – 8,1 km (<10 km)⁷⁾, znak IV 1,01
- O_4 – Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)* – znak I 1,00
- O_5 – Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) ** – IDS JMK, jen autobusy, znak II 0,95
- O_6 – Občanská vybavenost v obci: V Račicích je obecní úřad, pošta, mateřská škola a základní škola (1. a 2. třída). Děti od 3. třídy navštěvují základní školu v Drnovicích nebo ve Vyškově. Zdravotní středisko není. Znak IV 0,90
- Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1160 \times 0,75 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \dots\dots\dots 450,77\text{ Kč/m}^2$.

Příklad č. 3 – určení základní ceny ZC stavebního pozemku, nevyjmenovaná obec v okrese Praha-východ.

Město Čelákovice v okrese Praha-východ. Nejedná se o vyjmenovanou obec, takže se použije vzorec

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 :$$

- $ZC_v = ZC$ pro obec Praha-východ 2 120 Kč/m²
- O_1 dle příl. 2 tab. 2 – Velikost obce podle počtu obyvatel: dle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má 11 618 obyvatel (> 5 000), znak I 0,95
- O_2 – Hospodářsko-správní význam obce: znak III (Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ) 0,85
- O_3 – Poloha obce: nesousedí s Prahou (viz Cenový věstník č. 14/2013), nejkratší vzdálenost od hranice města Prahy – <20 km, znak III 1,02
- O_4 – Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)* – znak I 1,00
- O_5 – Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) ** – IDS, vlaky i autobusy, znak I 1,00

- O_6 – Občanská vybavenost v obci: V Čelákovicích je mj. městský úřad, stavební úřad, matriční úřad, pošta, 4 pobočky bank, mateřská škola, základní škola, gymnázium, střední odborná škola, zdravotní středisko, policie vč. městské. Znak I 1,00
- Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 2120 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \dots\dots\dots 1\,746,14\text{ Kč/m}^2$.

Je na místě připomenout nový **Cenový výměr č. 01/2014**, který byl publikován v Cenovém věstníku částka 13/2013, kde jsou pro výkup státem definovány maximální ceny nemovitostí (s možností výjimky), pro komunikace pak i minimální výše těchto maximálních cen (která ovšem neplatí při použití zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury).

Ministerstvo financí

Č.j.: MF-102 215 /2013/16

Výměr MF č. 01/2014 ze dne 22. listopadu 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

Část I.
Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny
Oddíl A
Maximální ceny stanovené Ministerstvem financí

Ministerstvo financí podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými pro všechny prodávající a kupující (fyzické i právnické osoby) zboží v něm uvedeného, kromě zboží určeného pro dodání či zaslání do jiného členského státu Evropské Unie nebo pro vývoz, pokud v tomto výměru není stanoveno jinak.

Položka číslo Název

1. Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty), jejichž cena je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu

- a) Maximální cena je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, pokud se neuplatní postup podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě kupující předloží návrh na sjednání vyšší ceny, včetně věcného zdůvodnění výše ceny sjednané a znalecký posudek o ceně zjištěné podle zákona o oceňování majetku.
- b) V případě pozemku zastavěného dráhou⁸⁾, dálnicí⁹⁾ a silnicí¹⁰⁾, popřípadě pozemku podle stavebního zákona určeného k zastavení¹¹⁾ některou z uvedených komunikací, pokud jsou nebo

⁸⁾ Kód 14 tabulky č. 2 přílohy k vyhlášce, kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), (katastrální vyhláška).

⁹⁾ Kód 15 tabulky č. 2 přílohy ke katastrální vyhlášce.

¹⁰⁾ Kód 16 tabulky č. 2 přílohy ke katastrální vyhlášce.

¹¹⁾ § 61, § 77 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ Změřeno v Internetu na www.mapy.cz jako délka trasy po silnici, umístěním začátku trasy na okraj města, konec do středu obce.

budou veřejně užívány [oceňovaného podle § 4 odst. 3 a přílohy č. 3 tabulka č. 5 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)], jakož i pozemků ve funkčním celku s veřejně prospěšnou stavbou protipovodňového opatření, je zjištěná minimální cena těchto pozemků:

pořadové číslo	způsob využití pozemku	zjištěná minimální cena Kč/m ²
1	dráha železniční	75,-
2	dálnice a rychlostní silnice	100,-
3	silnice I. třídy	70,-
4	silnice II. třídy	50,-
5	silnice III. třídy	40,-
6	pozemek se stavbou protipovodňového opatření	60,-
7	pozemek ve funkčním celku se stavbou protipovodňového opatření	30,-
8	pozemek pro ekologické účely	10,-

c) Maximální ceny podle této položky se neuplatní v případech, kdy se postupuje při sjednání kupních cen podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a dále v případech, kdy kupujícím je subjekt, na který se vztahuje zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

2.2.3.3 K § 4 – výpočet ZCU stavebního pozemku

Ustanovení stanovují postup výpočtu ZCU – základní ceny upravené stavebního pozemku na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy. Každé kritérium má stanoven postup výpočtu svého indexu vzorcem podle hodnot příslušných kvalitativních pásem v hodnoceném znaku, která jsou uvedena v přílohách. Základní cena přísluší pozemkům, které jsou vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo jsou k tomuto účelu již užívány. Základní ceny upravené zohledňují charakter zastavěnosti, druh a účel užití stavby, která se na pozemku nachází, nebo jsou určeny k zastavění stavbou postupem podle stavebního zákona (např. rezidenční stavby, dopravní stavby, vodní stavby, skládky atd.).

2.2.3.3.1 § 4 odst. 1 – ZCU stavebního pozemku zastavěného

- $ZCU = ZC \times I$
- $I = I_T \times I_O \times I_P$
- Minimum 30 Kč/m² (viz § 4 odst. 7).

2.2.3.3.2 § 4 odst. 2 – ZCU stavebního pozemku určeného k zastavění

Cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 (kromě pozemků uvedených v odstavci 3). Minimum 30 Kč/m² (viz § 4 odst. 7).

2.2.3.3.3 § 4 odst. 3 – ZCU stavebního pozemku komunikace zastavěného i určeného k zastavění

- $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4$
- P_i – z tabulky č. 5 v příloze č. 3 k oceňovací vyhlášce.
- Veřejné komunikace se zpevněným povrchem:
 $ZC \times 0,40 < ZCU < ZC \times 1,2$

- Minimum 30 Kč/m² (viz § 4 odst. 7).

Příklad č. 4 – zjištění základní ceny ZC a ZCU pozemku komunikace, nevyjmenovaná obec.

Obec Račice-Pístovice v okrese Vyškov. Místní zpevněná komunikace v sídelní části obce, bez možnosti komerčního využití. Nejedná se o vyjmenovanou obec, takže se použije vzorec $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$. Podrobný výpočet ZC podle § 3 viz příklad č. 2.

- Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1160 \times 0,75 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \dots\dots\dots 450,77 \text{ Kč/m}^2$.
- $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4$
- P_1 – Kategorie a charakter pozemní komunikace – z příl. č. 3 tabulka č. 5: Místní komunikace, kvalitativní pásmo II $\dots\dots\dots 0,75$
- P_2 – Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce, kvalitativní pásmo 1 $\dots\dots\dots 1,00$
- P_3 – Komerční využití: bez možnosti komerčního využití, kvalitativní pásmo 1 $\dots\dots\dots 1,00$
- P_4 – Povrch komunikace: se zpevněným povrchem, kvalitativní pásmo 1 $\dots\dots\dots 1,00$
- Základní cena upravená $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 450,77 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \dots\dots\dots 338,08 \text{ Kč/m}^2$.

Kontrola podmínky pro veřejnou komunikaci se zpevněným povrchem:

- Minimum: $ZC \times 0,40 = 450,77 \times 0,40 = 180,31 \text{ Kč/m}^2$
- Maximum: $ZC \times 1,2 = 450,77 \times 1,2 = 540,92 \text{ Kč/m}^2$
- ZCU je v daném rozmezí, podmínka je splněna.

2.2.3.3.4 § 4 odst. 4 – ZCU stavebního pozemku veřejného prostranství (veřejná zeleň, park)

- Veřejné prostranství, pozemek, který není součástí komunikace.
- ZCU podle odstavce 3 (nikoliv ZC podle § 3), vynásobená koeficientem 0,5.
- Minimum 30 Kč/m² (viz § 4 odst. 7).

2.2.3.3.5 § 4 odst. 5 – ZCU stavebního pozemku skládky

Nezastavěný pozemek, určený k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěný pozemek již takto užívaný:

- $ZCU = ZC \times 0,8$.
- Minimum 30 Kč/m² (viz § 4 odst. 7).
- Nezastavěný pozemek, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, se ocení podle § 9 odst. 2 písm. a): $ZCU = ZC \times k$, kde $k = 0,70$.

2.2.3.3.6 § 4 odst. 6 – ZCU stavebního pozemku vodních děl

- ZCU nezastavěného pozemku, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou pozemku hrází, jezem a dalšími stavebními součástmi vodních děl oceňovaných podle § 17 nebo zastavěného pozemku již takto užívaného,

kromě rybníků a malých vodních nádrží, popřípadě části pozemků.

- $ZCU = ZC \times k$.
- $k = 0,85$ pro pozemek již zastavěný vodním dílem.
- $k = 0,60$ pro pozemek nebo jeho část nezastavěný, ale vymezený k zastavění stavbou vodního díla.
- Minimum pro zastavěné pozemky 20 Kč za m^2 , pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m^2 (viz § 4 odst. 7).
- Pozemek nebo jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, se ocení podle § 8 jako vodní plocha.

2.2.3.4 K § 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP

Paragraf obsahuje společná ustanovení s doplňujícími pokyny k ocenění pro stavební pozemky:

- Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3 (komunikace), 4 (veřejné prostranství) a 6 (stavby vodních děl), § 8 (vodní plocha) a § 9 odst. 4 (pozemek hospodářsky nevyužitelný) a 5 (ostatní neuvedené) tvoří jednotný funkční celek.
- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se ocení podle § 4 odst. 1 (tedy jako zastavěný) bez ohledu na skutečný rozsah zastavění.
- Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích § 4, použijí se při určení základní ceny upravené odstavce § 4 v pořadí odstavců:
 - 1 (stavební zastavěný),
 - 2 (stavební určený k zastavění),
 - 3 (komunikace),
 - 5 (skládka),
 - 6 (stavby vodních děl) a
 - 4 (veřejné prostranství).
- Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh uvedených v § 3 a 4. Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.
- Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.
- Je-li součet výměr (vp) všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle
 - § 13 (rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek nákladovým způsobem),
 - § 14 (rekreační chata a zahrádkářská chata nákladovým způsobem),

- § 35 (rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek porovnávacím způsobem) a
- § 36 (rekreační chata a zahrádkářská chata nákladovým způsobem),

popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m^2 , vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem R vypočteným podle vzorce

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum vp}{\sum vp}$$

Příklad č. 5 – Výpočet koeficientu R .

Výměry jednotlivých pozemků, tvořících jednotný funkční celek (tedy podle § 9 ZOM jen druhy pozemků zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, zahrada resp. ostatní plocha):

• p.č. st. 101 – zastavěná plocha a nádvoří (rodinný dům)	356 m^2
• p.č. st. 102 – zastavěná plocha a nádvoří (stodola)	156 m^2
• p.č. 451 – zahrada	658 m^2
• celkem $\sum vp$	1070 m^2

Redukční koeficient R , kterým se následně násobí ZCU :

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum vp}{\sum vp} = \frac{200 + 0,8 \times 1070}{1070} = 0,987$$

2.2.3.5 K § 6 – Zemědělský pozemek

Zemědělské pozemky se oceňují výnosovým způsobem, který vychází z potencionální produkční schopnosti zemědělské půdy diferencované podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, jejichž ceny byly nyní navýšeny o inflační koeficient. Použitá míra inflace byla převzata od Českého statistického úřadu. Přepočtené základní ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek, uvedené v příloze č. 4, byly projednány s Ministerstvem zemědělství, s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. a Ústavem zemědělské ekonomiky a informací. Základní ceny se upravují se zdůvodněním přírůžkami a srážkami podle přílohy č. 5. Pokud oceňovaný pozemek nebyl dosud bonitován, ocení se průměrnou základní cenou zemědělských pozemků v příslušném katastrálním území, uvedenou ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (od 1. 1. 2009), ve znění vyhl. č. 427/2009 Sb. (od 1. 1. 2010), vyhl. č. 340/2010 Sb. (od 1. 1. 2011), vyhl. č. 358/2011 Sb. (od 1. 1. 2012),

Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků						
Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	Příloha č. 5 k oceňovací vyhlášce položka č. přírůžka %		
A						
Abertamy	2,08	600016	CZ041	Karlovarský kraj	1.8.2	20
Adamov	3,29	600041	CZ064	Jihomoravský kraj	1.2.2	160
Adamov u Českých Budějovic	2,65	600032	CZ031	Jihočeský kraj	1.4.3	50
Adamov u Karlovic	2,07	663409	CZ080	Moravskoslezský kraj	0	0
Adamov u Tupadel	8,60	771473	CZ020	Středočeský kraj	0	0

Obr. 9 Výřez z Cenového věstníku 14/2013.

vyhl. č. 412/2012 Sb. (od 1. 1. 2013) a vyhl. č. 356/2013 Sb. (od 1. 1. 2014).

Základní ceny se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5. Zjištěná cena zemědělského pozemku je vždy součinem jeho výměry a základní ceny upravené. Pro správné stanovení přírážky dle položky č. 1 přílohy č. 5 vydalo Ministerstvo financí ČR v Cenovém věstníku částka 14/2013 vyhlášku č. 412/2008 Sb. v úplném znění. Cenový věstník je možno najít na webu Ministerstva financí www.mfcr.cz. V posledních dvou sloupcích jsou uvedeny příslušné položky a výše přírážky k příloze č. 5 oceňovací vyhlášky. Příklad z tohoto Cenového věstníku je v obr. 9.

Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 (*Lesní porost na nelesním pozemku*) v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 4¹²⁾ a vynásobí se koeficientem 0,65.

Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m².

2.2.3.6 K § 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

Lesní pozemky se oceňují výnosovým a porovnávacím způsobem, který vychází z potenciální produkční schopnosti lesní půdy diferencované podle souborů lesních typů, s následným porovnáním s úrovní základních cen zemědělské půdy podle BPEJ, jejichž ceny byly zvýšeny o inflační koeficient. Použitá míra inflace byla převzata od Českého statistického úřadu. Navýšení základních cen souborů lesních typů bylo projednáno s Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů. Základní ceny lesních pozemků podle SLT, uvedených v příloze č. 6, se upravují srážkami v případech uvedených v příloze č. 7 oceňovací vyhlášky. ZCU činí nejméně 1 Kč/m². Zjištěná cena lesního pozemku je součinem jeho výměry a základní ceny upravené.

2.2.3.7 K § 8 – Pozemek vodní plochy

Ustanovení upravuje oceňování vodních ploch, které nejsou zastavěny stavbou nebo určeny k zastavění, pokud se stavbou funkčně souvisejí. Ocenění tohoto pozemku vychází z ocenění stavebního pozemku s úpravou snižující konstantou.

ZCU nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 4 odst. 6 (tedy jako stavební pozemek vodních děl) a vynásobí se koeficientem 0,2. Minimum je 10 Kč/m² (§ 8 odst. 5).

ZCU pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jejich částí pod hrází a jejich dalších stavebních součástí, jakož i pozemku, který je určen ... ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 (tedy jako ZC stavebního pozemku neupravená) a vynásobí se koeficientem 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,05 u pozemku v nezastavěném území. Minimum je 10 Kč/m² (§ 8 odst. 5).

ZCU pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta

vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, se určí podle § 3 (tedy jako ZC stavebního pozemku neupravená) a vynásobí se koeficientem 0,07. Minimum je 10 Kč/m² (§ 8 odst. 5).

ZCU pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny se určí jako součin koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 5 k oceňovací vyhlášce (tedy nepoužijí se položky č. 2 a 3); k tomuto viz kap. „K § 6 – Zemědělský pozemek“. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².

2.2.3.8 K § 9 – Jiný pozemek

Ustanovení upravuje oceňování jiných pozemků, kterými jsou pozemky, jež nelze zařadit mezi předchozí. Ocenění vychází z ocenění stavebního pozemku se zohledněním korekce, která je závislá na druhu oceňovaného pozemku. Patří sem pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti, pozemek zahrnutý do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění nebo na němž je přípustná stavba.

Ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 183/2006 Sb. je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Jiné pozemky, které mají hospodářské uplatnění, ale prokazatelně nejsou pozemkem stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodních ploch, se ocení podle § 9 odst. 5 se zohledněním jejich umístění.

Ocenění pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného vychází z průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené pouze přírážkou za polohu a ponižující konstantou.

Odst. 2: ZCU nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti, nebo pozemku takto již užívaného, se odvodí ze ZC stavebního pozemku podle § 3 násobením koeficientem pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území k :

$$ZCU = ZC \times k.$$

Skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy: $k = 0,70$.

Těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi související pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek:

- v městech s počtem nad 250 000 obyvatel..... $k = 0,40$,
- v městech s počtem od 5 do 250 000 obyvatel $k = 0,50$,
- v ostatních městech a obcích..... $k = 0,60$.

Minimum po úpravě je 30 Kč/m².

Odst. 3: ZCU pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu

¹²⁾ (4) Základní cena upravená pozemku hospodářsky nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce, a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².

jako pozemek určený k zastavění, **nebo část pozemku, kterou nelze zastavět** z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem, je cena určená podle § 4 vynásobená koeficientem 0,30 (koeficient 0,80 se nepoužije, poněvadž zde není rozhodnutí stavebního úřadu k zastavění, takže pozemek zatím ani zastavěn být nemůže). Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².

Odst. 4: ZCU pozemku hospodářsky nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k oceňovací vyhlášce (nepoužijí se tedy položky č. 2 a 3; k tomuto viz kap. „K § 6 – Zemědělský pozemek“), a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².

Odst. 5: ZCU pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3 a 4, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít, se určí podle § 3 (tedy jako ZC stavebního pozemku neupravená) a vynásobí se koeficientem 0,04. Tuto ZCU lze snížit až o 50 % na základě věcného zdůvodnění, avšak minimum je 10 Kč/m².

2.2.4 ČÁST TŘETÍ – OCEŇOVÁNÍ STAVEB

2.2.4.1 Hlava I – Oceňování staveb nákladovým způsobem

2.2.4.1.1 K § 10 a 11 (Společná ustanovení pro ocenění staveb nákladovým způsobem)

Postup ocenění staveb je vždy stejný pro všechny druhy staveb, ať jsou součástí pozemku, samostatnou věcí v právním smyslu nebo součástí práva stavby, bez ohledu na použitý způsob ocenění staveb. Cena stavby se následně zohlední buď v ceně pozemku, nebo v ceně práva stavby, pokud je jejich součástí.

U nákladového způsobu ocenění se cena stavby (CS) vypočte jako součin ceny stavby určené nákladovým způsobem (CS_N) a koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp). Tento koeficient zohledňuje prodejnost (index trhu I_T) a polohu (index polohy I_P); k indexům viz výše. Platí tedy, že:

$$CS = CS_N \times pp, \text{ kde } pp = I_T \times I_P.$$

V ceně stavby je dále zahrnuto její opotřebení. Cena stavby nákladovým způsobem se vypočte vynásobením základní ceny upravené ZCU, zjištěné podle dalších paragrafů pro jednotlivé druhy staveb, počtem měrných jednotek P_{mj} (tj. výměrou: m³ obestavěného prostoru, m² plochy zastavěné, podlahové n. pohledové, m délky, ks, ha) a závorka ve vzorci znamená odpočet opotřebení o (v procentech; stanoví se lineárně nebo analyticky podle § 30 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky):

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right).$$

Je třeba upozornit na změnu názvosloví oproti předchozím vyhláškám, ve kterých byla cenou zjištěnou nákladovým způsobem cena po vynásobení koeficientem prodejnosti. Nynější cena zjištěná nákladovým způsobem odpovídá dřívější ceně zjištěné nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. Vyjadřuje náklady na vybudování stavby, snížené o technické opotřebení; použije se při ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle §§ 31 až 33 oceňovací vyhlášky.

Je na místě také připomenout, že v příloze č. 21 je nyní použit pojem „cenový podíl konstrukce nebo vybavení“ oproti dřívějšímu tzv. objemovému podílu. Obecně platí, že cenový podíl (CP) je poměrem nákladů na vybudování (nikoliv dodatečné vložení) dané konstrukce nebo vybavení (CK) k nákladům na vybudování celé stavby (zde ozn. C):

$$CP = \frac{CK}{C}.$$

Cenové podíly v tabulkách přílohy č. 21 vyjadřují průměrné cenové podíly jednotlivých staveb při jejich standardním provedení.

2.2.4.1.2 K § 12 – Budova a hala

Jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Budova je definována v § 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů; kdy je budova považována za halu, je upřesněno v ustanovení § 12 odst. 1.

Oceňování budov a hal patří k základní a nejobsáhlejší části oceňovacího předpisu vzhledem k různorodosti oceňovaných staveb co do účelu užití, ale i materiálových charakteristik a vybavenosti. Základem ocenění jsou stanovené ceny za m³ obestavěného prostoru jednotlivých druhů budov a hal.

Způsob měření je stanoven v příloze č. 1 vyhlášky. Základní ceny pro budovy nebo haly se standardním vybavením, uvedeným v přílohách č. 8 a 9, se upravují koeficienty podle druhu použité konstrukce (materiál a technologie), velikosti zastavěné plochy a konstrukční výšky podlaží, vybavení a polohy (umístění) stavby. Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o rozhodující prvky ovlivňující výši nákladů na vybudování stavby v daném místě. Jednotlivé koeficienty jsou buď přímo určeny (druh konstrukce, poloha) nebo je uveden vzorec pro jejich výpočet (velikost zastavěné plochy, konstrukční výška, vybavení).

Vyskytují-li se na stavbě konstrukce nebo vybavení, jež není uvedena v tabulkách standardního provedení v příslušné příloze (např. zabudovaný bazén, sauna), vypočte se jejich cenový podíl podle vztahů uvedených v příloze č. 21 a připočte se při výpočtu koeficientu vybavení K_4 . Obdobně se odečte konstrukce resp. vybavení, jež podle popisu standardního provedení by na stavbě být měla, ale nevyskytuje se (často např. sokl u budov, koupelny u starších objektů, výtah v budovách). Toto se ovšem netýká případů, kdy jde o rozestavěnou stavbu a daný prvek by se měl podle projektu po dokončení vyskytovat; stavba se pro K_4 posuzuje podle předpokládaného stavu po dokončení, nedokončenost se zohlední v dalším kroku.

Jsou-li náklady na provedení konstrukce nebo vybavení více než dvojnásobné oproti nákladům standardního provedení, cenový podíl příslušející jejímu standardnímu provedení se odečte jako v případě konstrukce chybějící a stanoví se nový cenový podíl, vycházející z nákladů na její realizaci jako v případě konstrukce navíc. Tento způsob lze využít i u kulturních památek, kde mají některé konstrukce či vybavení zcela nestandardní provedení (vysoce nadstandardní) a tím i podstatně odlišnou cenu – viz § 24.

Prakticky to znamená, že pokud je zde konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, popsaného v příloze č. 8 nebo 9, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce

chybějící a stanoví se pro ni nový cenový podíl podle bodu 8 písm. a) přílohy č. 21 (vzorce, kde v čitateli je cena konstrukce a ve jmenovateli součin vyjadřující cenu nového objektu standardního provedení). Zjištěný cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů; přitom se výše ostatních cenových podílů nemění.

Uvedený postup platí pro všechny stavby se stanovenými cenovými podíly.

Na základě ZCU, zjištěné podle § 12, opotřebení o zjištěného podle § 30 a výměry P_{mj} dle přílohy č. 1 se podle § 11 vypočte cena nákladovým způsobem vztahem

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right).$$

Cena stavby (CS) se následně podle § 10 vypočte jako součin ceny stavby určené nákladovým způsobem (CS_N) a koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp). Tento koeficient zohledňuje prodejnost (index trhu I_T) a polohu (index polohy I_P):

$$CS = CS_N \times pp, \text{ kde } pp = I_T \times I_P.$$

Tento postup platí i pro další stavby, oceněné nákladovým způsobem.

2.2.4.1.3 K § 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Ustanovení upravuje oceňování rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku. Z důvodu omezení velikosti těchto staveb pro jejich ocenění (základní ceny pro nákladový způsob ocenění a omezení velikosti pro porovnávací způsob), je omezení velikosti upřesněno v ustanovení vyhlášky (viz tab. 1).

Při rozhodování, zda bude konkrétní stavba oceněna jako rodinný dům, musí být dále splněna kritéria uvedená ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, tj. více než

polovina podlahové plochy je určena k bydlení, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže však dojde ke změně charakteru užívání, ocení se celá stavba podle jiných ustanovení oceňovací vyhlášky.

Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky jsou rozlišeny podle druhu použité konstrukce, resp. podle druhu použitého materiálu, podle podlažnosti, podsklepení a využití podkroví. Stavby jsou rozděleny podle určitých typů (reprezentantů) a je pro ně specifikováno standardní vybavení. Odborným posouzením jednotlivých konstrukcí a vybavení se stanoví nadstandardní, podstandardní či chybějící vybavení, což je zohledněno koeficientem vybavení. Polohový koeficient zohledňuje vedlejší rozpočtové náklady stavby. Základní cena v příloze je v cenové úrovni roku 1994, přepočten na současnou cenovou úroveň zajišťuje koeficient změny cen staveb, který poskytuje ČSÚ Ministerstvu financí v členění podle jednotlivých skupin v příloze č. 41.

U zemědělských usedlostí se neuvažuje, zda jsou či nejsou hospodářské části provozně propojeny s obytnou částí, obě části se ocení podle svého skutečného účelu užití. Obytná část, splňující kritéria rodinného domu, se ocení podle § 13, hospodářské a provozní části se ocení samostatně podle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části.

Pro stanovení, zda se rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek ocení nákladovým nebo porovnávacím způsobem platí, že **porovnávacím způsobem se tyto stavby ocení jen a jen tehdy, jsou-li splněny všechny podmínky**, uvedené zde v tab. 1. Není-li splněna některá z podmínek č. 2 až 6, ocení se stavba nákladovým způsobem. Není-li splněna podmínka č. 1 a nejedná se o stavbu podle některých dalších ustanovení oceňovací vyhlášky, přichází případně v úvahu ocenění podle § 23 (Jiné stavby).

Pro výpočet koeficientu vybavení K_4 , opotřebení, ceny nákladovým způsobem a výsledné ceny platí analogicky jako je uvedeno výše u budov a hal.

Tab. 1 Podmínky nutné pro ocenění rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku porovnávacím způsobem podle § 35.

Č.	Podmínka	Ustanovení
1	Objekt vyhovuje definici rodinného domu z § 13, odst. 2 (rodinný dům), nebo odst. 5 (rekreační chalupa, rekreační domek).	§ 13 odst. 2: Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. § 13 odst. 5: Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2 , včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.
2	Jedná se o dokončenou (nerozestavěnou) stavbu.	§ 13 odst. 1; § 35 odst. 1.
3	Obestavěný prostor do 1100 m^3 včetně.	§ 13 odst. 1, § 35 odst. 1; § 13 odst. 4: Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.
4	Nejde o původní zemědělskou usedlost.	§ 35 odst. 1.
5	Objekt má ZC v příl. 24	§ 13 odst. 1; § 35 odst. 4 (v roce 2014 mají ZC všechny obce).
6	Na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi není stavba určená nebo užívaná pro podnikání.	§ 35 odst. 4.

Trvale pozor: Rodinné domy mají 3 různé kódy CZ-CC a K_i podle počtu bytů; pro rok 2014 (pozor na rekreační domky a rekreační chalupy: vždy CZ-CC = 111):

111 Budovy jednobytové	$K_i = 2,126,$
1121 Budovy dvoubytové	$K_i = 2,130,$
1122 Budovy tří a vícebytové	$K_i = 2,112,$
111 Budovy pro rodinnou rekreaci	$K_i = 2,126.$

Rekreační chalupy a rekreační domky jsou budovami pro rodinnou rekreaci, takže mají kód CZ-CC a koeficient změny cen staveb K_i stejný jako chaty: 111 $K_i = 2,126.$

Index polohy I_p z přílohy č. 3 tabulky č. 3 se použije:

- pro rodinné domy z příslušného sloupce pro rezidenční stavby,
- pro rekreační chalupy a rekreační domky ze sloupce pro stavby pro rodinnou rekreaci.

2.2.4.1.4 K § 14 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

Podle tohoto ustanovení se oceňují rekreační a zahrádkářské chaty, pokud splňují definované podmínky pro ocenění nákladovým způsobem. Při rozhodování, zda bude konkrétní stavba oceněna jako rekreační chata či zahrádkářská chata musí být dále splněna kritéria, uvedená v ustanovení § 14 oceňovací vyhlášky. Pokud tato kritéria nesplňuje, postupuje se podle ustanovení § 23. Stavby pro rekreaci jsou definovány účelem užití a standardem vybavení. Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru jsou rozlišeny podle druhu použité konstrukce, resp. podle druhu použitého materiálu, podsklepení a využití podkroví. Chaty jsou rozděleny podle určitých typů (reprezentantů) a je specifikováno jejich standardní vybavení. Odborným posouzením jednotlivých konstrukcí a vybavení se stanoví nadstandardní, podstandardní či chybějící vybavení, což je

zohledněno koeficientem vybavení. Polohový koeficient zohledňuje vedlejší rozpočtové náklady stavby.

Základní cena v příloze č. 12 je v cenové úrovni roku 1994, přepočtená na současnou cenovou úroveň zajišťuje koeficient změny cen staveb K_p , který poskytuje ČSÚ Ministerstvu financí v členění podle jednotlivých skupin v příloze č. 41.

Pro výpočet koeficientu vybavení K_4 , opotřebení, ceny nákladovým způsobem a výsledné ceny platí analogicky jako je uvedeno výše u budov a hal.

Pro stanovení, zda se chata ocení nákladovým nebo porovnávacím způsobem platí, že **porovnávacím způsobem se tyto stavby ocení jen a jen tehdy, jsou-li splněny všechny podmínky**, uvedené zde v tab. 2. Není-li splněna některá z podmínek č. 2 nebo 3, ocení se stavba nákladovým způsobem. Není-li splněna podmínka č. 1 a nejedná se o stavbu podle některých dalších ustanovení oceňovací vyhlášky, přichází případně v úvahu ocenění podle § 23 (Jiné stavby).

2.2.4.1.5 K § 15 – Garáž

Pro ocenění garáže nákladovým způsobem musí být splněna podmínka společného užívání se stavbou neoceňovanou porovnávacím způsobem nebo musí být stavba rozestavěná.

Údaje o základních cenách s popisem standardního vybavení obsahuje příloha č. 13. Odborným posouzením jednotlivých konstrukcí a vybavení se stanoví nadstandardní, podstandardní a chybějící vybavení, což je zohledněno koeficientem vybavení. Polohový koeficient zohledňuje vedlejší rozpočtové náklady stavby. Základní cena v příloze je v cenové úrovni roku 1994, přepočtená na současnou cenovou úroveň zajišťuje koeficient změny cen staveb, který poskytuje ČSÚ Ministerstvu financí v členění podle jednotlivých skupin v příloze č. 41.

Pro stanovení, zda se garáž ocení nákladovým nebo porovnávacím způsobem platí, že **porovnávacím způsobem se tyto stavby ocení**

Tab. 2 Podmínky nutné pro ocenění rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 36.

Č.	Podmínka	Ustanovení
1	Objekt vyhovuje definici rekreační chaty (§ 14, odst. 2) nebo zahrádkářské chaty (§ 14 odst. 3).	§ 14 odst. (2): Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m^3 a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2 , včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. § 14 odst. (3): Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m^3 a zastavěnou plochou nejvýše 25 m^2 , včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.
2	Jedná se o dokončenou (nerozestavěnou) stavbu.	§ 14 odst. 1; § 36 odst. 1.
3	Objekt má ZC v příl. 25.	§ 14 odst. 1; § 36 odst. 3 (v roce 2014 nemají ZC oblasti Praha 1, 2 a 3 a oblast Brno 1).

Tab. 3 Podmínky nutné pro ocenění garáže porovnávacím způsobem podle § 37.

Č.	Podmínka	Ustanovení
1	Objekt je jednotlivou nebo řadovou jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáží.	§ 15 odst. 1; § 37 odst. 1.
2	Jedná se o dokončenou (nerozestavěnou) stavbu.	§ 15 odst. 1; § 37 odst. 1.
3	Objekt má ZC v příl. 26.	§ 15 odst. 1; § 36 odst. 3 (v roce 2014 jsou ZC pro všechny obce).
4	Garáž není užívána společně se stavbou, která je nemovitou věcí, nebo s jinou stavbou, která je součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem.	§ 15 odst. 1.
5	Zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, nepřesahuje 100 m^2 .	§ 15 odst. 2; § 37 odst. 4; pokud nesplňuje, ocení se podle § 12 (Budova a hala).
6	Stavba nemá více než dvě podlaží.	§ 15 odst. 2; § 37 odst. 4; pokud nesplňuje, ocení se podle § 12 (Budova a hala).

jen a jen tehdy, jsou-li splněny všechny podmínky, uvedené zde v tab. 3. Není-li splněna některá z podmínek, ocení se stavba nákladovým způsobem.

Pro výpočet koeficientu vybavení K_4 , opotřebení, ceny nákladovým způsobem a výsledné ceny platí analogicky vše, co je uvedeno výše u budov a hal.

Podle odst. 4 pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.

2.2.4.1.6 K § 16 – Vedlejší stavba

Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu. Podle tohoto ustanovení se oceňují všechny vedlejší stavby, kromě těch, které jsou užívány společně se stavbou hlavní oceňovanou porovnávacím způsobem nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, a jsou zahrnuty v její ceně. Při rozhodování, zda bude stavba oceněna jako vedlejší stavba, musí být dále splněna kritéria uvedená v tomto ustanovení, tj.:

- Vedlejší stavby se oceňují nákladovým způsobem s využitím základních cen, uvedených společně s popisem standardního vybavení v příloze č. 14. Základní cena v příloze je v cenové úrovni roku 1994, přepočtená na současnou cenovou úroveň zajišťuje koeficient změny cen staveb, který poskytuje ČSÚ Ministerstvu financí v členění podle jednotlivých skupin v příloze č. 41.
- Pro výpočet koeficientu vybavení K_4 , opotřebení, ceny nákladovým způsobem a výsledné ceny platí analogicky vše, co je uvedeno výše u budov a hal.

2.2.4.1.7 K § 17 – Inženýrská a speciální pozemní stavba

Stavby inženýrské a speciální pozemní se oceňují pomocí základních cen za příslušnou měrnou jednotku, uvedenou podle konstrukčního provedení v příloze 15, se zohledněním koeficientu polohy stavby K_5 a koeficientu změny cen staveb K_i . Opotřebení ve smyslu přílohy č. 21 se uvažuje pouze metodou lineární.

2.2.4.1.8 K § 18 – Venkovní úpravy

Venkovní úpravy se oceňují pomocí základních cen za příslušnou měrnou jednotku, uvedených včetně předpokládané životnosti v příloze č. 17, popřípadě v příloze č. 15 a násobí se koeficientem polohovým K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 a koeficientem změny cen staveb K_i z přílohy č. 41.

Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 popřípadě č. 15, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 a K_i .

Je třeba velmi pečlivě rozlišovat, je-li dotyčná stavba venkovní úpravou či inženýrskou stavbou.

V odst. 2 je uveden zjednodušený způsob ocenění venkovních úprav pomocí procentní sazby z cen budov. Tento způsob je možno použít u venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 (budovy vícebytové typové a netypové) nebo podle § 13 (rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek), jsou-li s těmito stavbami společně užívány. Do základu pro výpočet

procent se zahrne i cena staveb oceňovaných podle § 15 (garáže) a 16 (vedlejší stavby), pokud jsou vyjmenované hlavní stavby s nimi společně užívány.

Do zjednodušeného ocenění nelze zahrnout vyjmenované venkovní úpravy z přílohy č. 17, jež se ocení samostatně podle § 18 odstavce 1:

- č. 2.5 – čistírny odpadních vod,
- č. 2.7 – odlučovače ropných látek,
- č. 15 – zemní sklep,
- č. 19 – skleníky a fóliovníky,
- č. 21 – bazén venkovní a
- č. 23 – altán zahradní.

Opotřebení ve smyslu přílohy č. 21 se uvažuje pouze metodou lineární.

2.2.4.1.9 K § 19 – Studna

Studny jsou vodárenská zařízení pro jímání spodních vod, která jsou hloubena buď kopáním v případech malého přítoku vody a menší hloubky, nebo vrtáním či narážením. Podle použitého způsobu jímání spodních vod je odvislý průměr studny a její hloubka, což jsou také rozhodující faktory ovlivňující výši ceny. Samostatně jako příslušenství věci se oceňuje čerpací zařízení. Ceny za běžný metr studny jsou uvedeny v příloze 16. Dále se zohledňují poloha stavby a změny cen staveb.

Hloubka studny se měří od upraveného terénu vedle studny ke dnu studny.

Studny se pro účely ocenění rozdělují na:

- studny vrtané (všechny studny o vnitřním průměru pod 0,50 m); ocení se podle přílohy č. 16, tabulka č. II, sazba za 1 m hloubky studny je stejná pro celou délku studny, stanovená podle vnitřního průměru a hloubky dna studny pod terénem,
- studny kopané průměru do 1,50 m (všechny studny o vnitřním průměru 0,50 až 1,50 m); ocení se podle přílohy č. 16, tabulka č. I, sazba za 1 m hloubky studny je různá postupně pro část do 5 m, nad 5 m do 10 m a nad 10 m,
- studny o vnitřním průměru nad 1,50 m; ocení se jako inženýrská stavba podle přílohy č. 15, položka č. 11.7, sazba je za obestavěný prostor studny (Kč/m³),
- speciální jsou studny kopané, později (zpravidla při nedostatku vody) prohloubené vrtem; vrchní část se ocení jako studna kopaná, spodní část jako vrtaná, se sazbou podle hloubky dna studny pod terénem, délka vrtu skutečná (bez hloubky kopané části, jen skutečná délka vrtu pod dnem kopané části).

Narážená studna se ocení jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm. Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.

Opotřebení ve smyslu přílohy č. 21 se uvažuje pouze metodou lineární, s předpokládanou životností u studní kopaných a vrtaných s průměrem nad 150 mm 100 let, u ostatních 50 let. U starších studní je nutno podle jejich stavu zvážit dobu dalšího trvání.

Cena studny, která trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, činí u kopané studny 20 % z její ceny, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.

Čerpadlo (ruční nebo elektrické) se připočte k ceně studny. Délka potrubí, resp. hadice ve studni je započtena v ceně čerpadla, je však

třeba ocenit přípojky od studny k objektu – vodovodní, případně i elektrickou pro čerpadlo.

2.2.4.1.10 K § 20 – Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

Výše stanovených cen u hřbitovních staveb závisí na druhu použitého materiálu. Ceny jednotlivých částí hřbitovních staveb podle druhu použitého materiálu jsou uvedeny v příloze č. 18. Cena celé stavby se zjistí jako součet jednotlivých částí s připočtením ceny za montáž a hřbitovní zařízení. Opatření ve smyslu přílohy č. 21 se uvažuje pouze metodou lineární.

2.2.4.1.11 K § 21 – Oceňování jednotek (bytů a nebytových prostorů)

Podle tohoto ustanovení se oceňují jednotky vymezené podle §§ 1158 až 1222 nového občanského zákoníku¹³⁾ i jednotky, vymezené podle předcházejícího zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., spolu s podílem na společných částech domu s nimi spojeným, a pokud je s nimi spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

Podle ustanovení § 1158 odstavce 2 nového občanského zákoníku může jednotka obsahovat i soubor bytů nebo nebytových prostorů. Cena jednotky je součtem dílčích cen všech jejích částí (tj. bytů i nebytových prostorů), ze kterých se jednotka sestává a podílu na pozemku, který jednotce přísluší.

Dílčí cena části jednotky (tj. bytu, nebytového prostoru) se určí jako součin dílčí výměry její podlahové plochy a jí přiřazené upravené základní ceny. Upravená základní cena se stanoví obdobně jako

u staveb. Stavebně technický stav se u jednotky posuzuje jednak k jednotce a jednak ke stavu stavby. Koeficient zohledňující stáří se váže k budově, na které je doba trvání (životnosti) jednotky závislá.

Podíl ceny pozemku příslušející k jednotce se určí podle prohlášení vlastníka. Cena pozemku se určí podle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.

2.2.4.1.12 K § 22 – Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní díla

Cena rybníka i vodní nádrže je tvořena cenou pozemku a cenou stavby. Pomocí příslušných koeficientů, stanovených v příloze č. 19, se zohledňuje celá řada dalších vlivů, jako např. technický stav stavby, vodohospodářský význam, vliv nákladovosti rybníčních zařízení a zásoby vody, hloubka rybníku, možnosti manipulace s vodou a mechanizace prací, podmínky výlovu, velikost plochy, koncentrace cizorodých látek apod.

Za rybník je považována uměle vytvořená vodní nádrž, určená především k chovu ryb, s přírodním dnem a technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny, za malou vodní nádrž uměle vytvořená nádrž s objemem do 2 milionů m³ po hladinu ovladatelného prostoru, s největší hloubkou 9 m, měřeno na pevné dno a stoletým průtokem v profilu hráze do 60 m³ za sekundu nebo u nádrží s umělým přívodem vody nesmí přesáhnout součet stoletého průtoku z vlastní vodní nádrže a kapacity přivaděče.

2.2.4.1.13 K § 23 – Jiné stavby

Jinou stavbou se podle tohoto ustanovení rozumí stavba, která nemá ve vyhlášce konkrétně určen způsob ocenění. Vznikne-li potřeba ocenit takovou stavbu, vychází se z výše nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stavby v daném místě a době ocenění. Přitom se použijí všechny podklady, kterými lze nutné náklady doložit. Vyhláška umožňuje pro ocenění takové stavby i využití ceny srovnatelných staveb uvedených ve vyhlášce, určené nákladovým způsobem. Takto vypočtená cena se sníží o opotřebení podle skutečného stavu stavby.

2.2.4.1.14 K § 24 – Kulturní památka

Cena stavby, která je kulturní památkou podle zákona o státní památkové péči, se nákladovým způsobem určí podle ustanovení § 12 až § 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 stanovením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou zapsanou v seznamu UNESCO. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.

Pokud stavba (budova resp. hala) vyhovuje podmínkám § 31 odst. 6 oceňovací vyhlášky, ocenění se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

2.2.4.1.15 K § 25 – Rozestavěná stavba

Rozestavěná stavba se ocení stejným způsobem jako příslušná dokončená stavba, a to podle projektové dokumentace. Určí se rozsah provedených prací a množství zabudovaného materiálu (nezabudovaný materiál se nepočítá) a podle výše podílu provedených prací k předpokládané ceně dokončené stavby

¹³⁾ Oddíl 5 – Bytové spoluvlastnictví
Pododdíl 1 – Obecná ustanovení
§ 1158

(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Společné části

§ 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

§ 1162

(1) Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnil tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

(2) Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změni prohlášení soud.

se určí její cena v době oceňování. Při oceňování se přihlíží i ke znehodnocení stavby v důsledku jejího stavu s přihlédnutím ke stáří, způsobu ochrany před povětrnostními vlivy apod. Lze zohlednit i nepříznivý dopad povětrnostních vlivů po dobu jejího rozestavění.

2.2.4.1.16 K § 26 – Stavba určená k odstranění

Cena stavby určené k odstranění rozhodnutím soudu nebo podle nařízení resp. povolení stavebního úřadu je cenou použitého materiálu, od které se odečítají náklady na zbourání a odklizení sutě, popřípadě i náklady na nezbytnou úpravu terénu. Budou-li vyšší než hodnota použitelného materiálu, cena stavby je nulová. Cena stavby, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu, se určí obdobně v případě, že jde o stavbu, která je určena k odstranění z důvodu špatného technického stavu.

2.2.4.1.17 K § 27 – Stavba, která není spojena se zemí pevným základem

Z definice nemovité věci vyplývá, že vedle staveb, které jsou podle nového občanského zákoníku součástí pozemku nebo samostatnou věcí nemovitou, tj. nelze ji přemístit z místa na místo bez porušení její podstaty, existují i stavby, které přemístit lze. Cena těchto staveb se zjistí tak, jako by to byla stavba nemovitá a sníží se určeným koeficientem. Tento koeficient se nepoužije v případě, že chybějící konstrukce základů byla uplatněna při výpočtu koeficientu vybavení stavby K_4 .

2.2.4.1.18 K § 28 – Stavba s víceúčelovým užitím

Je-li jednoznačně určen převažující účel užití stavby, ocení se stavba podle tohoto hlediska. Není-li tomu tak, ocení se její jednotlivé části podle účelu, ke kterému jsou určeny.

2.2.4.1.19 K § 29 – Stavba z více konstrukčních systémů

Je-li stavba provedena ze dvou nebo více podstatně odlišných konstrukčních systémů, zohlední se odlišnost druhu konstrukce v samostatném ocenění odlišných částí stavby podle příslušných ustanovení této vyhlášky. Pro potřeby ocenění vyhláška připouští vertikální i horizontální členění staveb.

2.2.4.1.20 K § 30 – Opatření stavby

Cena každé stavby se upravuje o opotřebení, aby co nejvýstižněji vyjadřovala skutečný stavebně technický stav. K této ceně se připočte cena technologického zařízení snižená o opotřebení, které se stanoví pro technologické zařízení samostatně, je-li součástí stavby. Dále je zde předepsáno, ve kterých případech se opotřebení zohlední či nezohlední.

Nově je možno zohlednit i morální opotřebení – v případě stavby, jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám, lze cenu stavby včetně technologického zařízení, sníženou o opotřebení podle přílohy 21 (lineárně nebo analyticky), ev. za výskyt radonu, po zdůvodnění snížit až o 10% v důsledku morálního opotřebení.

Jak výše uvedeno, v příloze č. 21 (Opatření staveb) je nyní namísto dřívějšího pojmu „objemový podíl“ použit pojem „cenový podíl“, poněvadž tento podíl vyjadřuje poměr ceny konstrukce resp. vybavení k ceně celé stavby standardního provedení.

2.2.4.2 Hlava II – OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

2.2.4.2.1 K § 31 (případy ocenění kombinací) a § 32 (postup výnosového ocenění)

Ustanovení § 31 až 33 upravuje, ve kterých případech se používá ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Dále upřesňuje postup ocenění.

Podle ustanovení § 31 se oceňují stavby, které se při nákladovém způsobu oceňování oceňují podle § 12 (tj. jen budovy a haly). Přitom:

- podle § 31 odst. 1 písm. a) se oceňují budovy a haly všech typů, které jsou celé pronajaty;
- podle § 31 odst. 1 písm. b) u staveb pronajatých pouze z části je tento způsob ocenění omezen jen na některé typy budov a hal, u kterých je možné zjistit cenu obvyklého nájemného; tyto stavby jsou striktně vyjmenovány:
 - budovy typu podle přílohy č. 8:
 - F – budovy pro administrativu,
 - H – budovy pro obchod a služby,
 - J – budovy vícebytové (typové),
 - K – budovy vícebytové (netypové),
 - R – garáže a budovy pro opravu, údržbu vozidel,
 - S – budovy pro skladování a manipulaci a
 - Z – budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů);
 - haly typu podle přílohy č. 9:
 - C – budovy pro obchod,
 - I – budovy garáží, budovy pro opravu, údržbu vozidel a
 - J – budovy pro skladování a manipulaci;
- podle § 31 odst. 1 písm. c) se ocení i stejné vyjmenované stavby jako v písm. b), které nejsou pronajaty, avšak jejich stavebně technický stav jejich pronajmutí umožňuje;
- pro výpočet výnosové hodnoty se u nepronajatých ploch použije obvyklá cena nájemného, určená podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku;
- nelze-li pro účel užití nepronajaté resp. částečně pronajaté vyjmenované stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem; nákladovým způsobem se ocení i budova nebo hala částečně pronajatá nebo nepronajatá, pokud se nejedná o výše vyjmenovaný typ;
- je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté;
- je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) (tedy stavba celá pronajatá) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak;

- stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o budovy nebo haly, bez ohledu na jejich zastavěnou plochu;
- pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, nově kromě národních kulturních památek a památek UNESCO.

Podle § 32 základem ceny zjištěné výnosovým způsobem je roční výnos nájemného dělený stanovenou mírou kapitalizace, vyjadřující běžný úrok a možné riziko pronájmu, uvedenou v příloze č. 21. Stanovení nákladů je zjednodušeno zavedením jednotné sazby (40% z nájemného), jejíž výše byla stanovena na základě statistických údajů.

2.2.4.2.2 K § 33 (Ocenění kombinací u propachtované nemovitosti)

Podle § 33 se ustanovení §§ 31 a 32 použijí i v případě, že je nemovitá věc propachtována. Rozdíl mezi nájmem a pachtem vyplývá z ustanovení NOZ – u nájmu se jedná o přenechání pouze k užívání, u pachtu o užívání a požívání – brání užítu z věci:

§ 2201 – Nájem – základní ustanovení

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

§ 2332 – Pacht – základní ustanovení

(1) Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

Požívací právo

§ 1285

Služebností požívacího práva se požívateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. ...

2.2.4.3 Hlava III – Oceňování staveb porovnávacím způsobem

2.2.4.3.1 K § 34 (obecně k porovnávacímu způsobu)

Ocenění porovnávacím způsobem se provádí u příslušných staveb, splňujících určité podmínky, které jsou nemovitou věcí nebo součástí pozemku či práva stavby, dle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.

Určení ceny stavby se provede jako součin obestavěného prostoru (u jednotek podlahové plochy) dle přílohy č. 1, základní ceny upravené stavby, indexu trhu a indexu polohy. Základní cena upravená ZCU se určuje pro jednotlivé stavby, oceňované porovnávacím způsobem, v ustanovení §§ 34–36.

Ocenění těchto staveb porovnávacím způsobem bylo umožněno vzhledem k poměrně obsáhle cenové databázi, která je k dispozici ze sběru dat poskytovaných jednotlivými finančními úřady.

2.2.4.3.2 K § 35 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u rodinných domů, rekreačních chalup nebo rekreačních domků, splňujících podmínky uvedené zde v tab. 1 resp. 4; pokud některou podmínku nesplňují, ocení se nákladovým způsobem. Cena stavby se určí na základě součinu obestavěného prostoru, základní ceny, indexu konstrukce a vybavení, indexu trhu a indexu polohy. U indexu konstrukce a vybavení je nyní v textu na konci přílohy č. 24 **nově**

Tab. 4 Nutné podmínky pro ocenění staveb porovnávacím způsobem.

Č.	Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky	Rekreační a zahrádkářské chaty	Garáže jednotlivé, řadové a patrové	Jednotky (byty a nebytové prostory)
1	Stavba vyhovuje definici příslušného druhu stavby.			
2	Stavba je dokončená.			
3	Stavba má uvedenu základní cenu v příslušné příloze oceňovací vyhlášky; pro rok 2014:			
	ZC mají všechny obce.	ZC nemají oblasti Praha 1, 2 a 3, oblast Brno 1.	ZC mají všechny obce.	ZC mají všechny obce.
4	Obestavěný prostor je do 1100 m ³ včetně.		Garáž není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36 (RD a RCH oceňované porovnávacím způsobem).	Jen byty jako jednotky v bytových domech typu J, K.
5	Nepatří k původní zemědělské usedlosti.		Zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, nepřesahuje 100 m ² . Pokud nesplňuje, ocení se podle § 12 (Budova a hala).	
6	Na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi není stavba určena nebo užívaná pro podnikání.		Stavba nemá více než dvě podlaží. Pokud nesplňuje, ocení se podle § 12 (Budova a hala).	
	Detailně viz tab. 1.	Detailně viz tab. 2.	Detailně viz tab. 3.	
Nevyhovuje-li stavba byt' jediné z uvedených podmínek, ocení se nákladovým způsobem. Jiné stavby se porovnávacím způsobem neoceňují.				

upraveno zjištění koeficientu stáří s (obdobně u ostatních staveb oceňovaných porovnávacím způsobem):

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s , který se vypočte podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y,$$

kde:

y stáří stavby v rocích,
1 a 0,005 konstanty.

Přitom platí, že nejnížší hodnotou koeficientu s je 0,6.

Zůstala další ustanovení o vlivu rekonstrukce, zohlednění nástaveb, přístaveb a stavebních úprav.

2.2.4.3.3 K § 36 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty, splňující podmínky uvedené zde v tab. 2 resp. 4; pokud některou podmínku nesplňují, ocení se nákladovým způsobem. Cena stavby se určí na základě součinu obestavěného prostoru, základní ceny, indexu konstrukce a vybavení, indexu trhu a indexu polohy. Podle odst. 3 je v základní ceně zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty, uvedené v příloze č. 12 k oceňovací vyhlášce.

Podle odst. 4 cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k oceňovací vyhlášce, kromě položek č.:

- 15 – zemní sklep,
- 19 – skleníky a fóliovníky,
- 21 – bazén venkovní,
- 23 – altán zahradní,
- 34 – terasy venkovní,
- a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Podle odst. 5 je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně nákladovým způsobem (celá výměra, nikoliv jen část nad 25 m²).

Jak výše uvedeno, u indexu konstrukce a vybavení je nyní v textu na konci přílohy č. 25 nově upraveno zjištění koeficientu stáří s .

2.2.4.3.4 K § 37 – Garáž

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u jednotlivé garáže, splňující podmínky uvedené zde v tab. 3 resp. 4; pokud některou podmínku nesplňují, ocení se nákladovým způsobem. Cena stavby se určí na základě součinu obestavěného prostoru, základní ceny, indexu konstrukce a vybavení, indexu trhu a indexu polohy. Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17, kromě položky 2.7 (odlučovače ropných látek), která se ocení nákladovým způsobem. Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12 resp. § 31.

Jak výše uvedeno, u indexu konstrukce a vybavení je nyní v textu na konci přílohy č. 26 nově upraveno zjištění koeficientu stáří s .

2.2.4.3.5 K § 38 – Jednotky

Podle tohoto ustanovení se oceňují **jen jednotky v budovách typu J a K** podle přílohy č. 8, **kteřé jsou bytem nebo které zahrnují byt**, vymezené podle nového občanského zákoníku, i byty, vymezené podle předchozího zákona o vlastnictví bytů, spolu se s nimi spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s jednotkou spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku. (Blíže k definici jednotek viz výše komentář k § 21.)

Dílčí cena části jednotky (tj. bytu resp. souboru jednotlivých bytů) se určí jako součin dílčí výměry její podlahové plochy a jí přiřazené upravené základní ceny. Upravená základní cena se stanoví obdobně jako u staveb. Stavebně technický stav se u jednotky posuzuje jednak k jednotce a jednak ke stavu stavby. Koeficient zohledňující stáří se váže k budově, na které je doba trvání (životnosti) jednotky závislá.

Podíl ceny pozemku příslušející k jednotce se určí podle veřejného seznamu (katastru nemovitostí) resp. pokud ještě není zapsáno, pak podle smlouvy o výstavbě resp. podle prohlášení vlastníka. Cena pozemku se určí podle příslušných ustanovení této vyhlášky.

Pokud jednotka obsahuje kromě bytu s jeho součástmi a příslušenstvím i nebytový prostor, ocení se její byty i nebytové prostory jednotně nákladovým způsobem, poněvadž pro nebytové prostory nejsou podklady v příloze č. 27 a v § 38 se hovoří výlučně o bytech.

2.2.5 ČÁST ČTVRTÁ – VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

2.2.5.1 K § 39 – Oceňování práva stavby

Ustanovení upravuje nový institut – právo stavby, a to s nezřízenou a zřízenou stavbou. Zjednodušeně řečeno toto právo specifickým způsobem nahrazuje problematiku stavby na pronajatém pozemku.

Oceňování se provádí výnosovým způsobem na základě ročního užítu. V případě ceny práva stavby s nezřízenou stavbou se roční užitek násobí počtem let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let. Jestliže se jedná o cenu práva se zřízenou stavbou, určí se jako současná hodnota náhrady při zániku práva stavby.

K oceňování věcných břemen viz dále komentář k § 49.

2.2.6 ČÁST PÁTÁ – OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

2.2.6.1 K § 40 – Lesní porost na lesním pozemku

K oceňování lesních porostů byla jako hlavní zachována metoda věkových hodnotových faktorů, která respektuje druhovou skladbu lesních dřevin, jejich věk, bonitu a zakmenění. Jednotlivé druhy dřevin jsou podle příbuznosti produkčních vlastností sloučeny do skupin (příloha č. 28). Vyjadřuje potenciální produkci dřeva z lesních porostů, jehož hospodářský stav je blízký požadovanému standardu. Uvedenými principy se daný způsob ocenění blíží standardům zjišťování cen lesních porostů v zemích s vyspělým lesním hospodářstvím, neboť vyjadřuje potenciální produkci dřeva z lesních porostů, jejichž hospodářský stav je blízký požadovanému standardu; je modifikací standardní metody užívané v SRN.

Základní ceny uvedené v příslušných přílohách byly konzultovány s Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů a navýšeny o inflaci.

Cena lesního porostu, stanovená touto metodou, vychází z hodnot mýtní výtěže dříví v době obmýtní, tj. v určitém stáří porostů, kdy se dřevo z lesa obvykle těží. Hodnoty mýtní výtěže pro různá obmýtní a bonitní stupně jednotlivých skupin dřevin jsou uvedeny v příloze č. 30.

Předchozí nárůst vkladů do lesního hospodářství a cenová labilita na trzích dřeva byly důvodem toho, proč pro účely vyhlášky jsou v příloze č. 31 stanoveny náklady na zajištěnou kulturu (tzn. na založení a počáteční pěstění lesa v prvních 5 letech po jeho výsadbě) u jednotlivých skupin dřevin. Další náklady, později vynakládané na ošetřování mladého lesa, vč. ochrany porostu, jeho prosvětlování a jiné zásahy, se do nákladů na zajištěnou kulturu nezahrnují.

Koeficienty věkových hodnotových faktorů jsou součástí výpočtů cen lesních porostů a vyjadřují vliv faktoru času v lesním hospodářství. Jejich hodnoty pro jednotlivé skupiny dřevin, stanovené doby obmýtní, příslušné bonitní stupně (jejich převodní tabulka v příloze č. 29) a vymezená věková údobí jsou uvedena v příloze č. 32.

2.2.6.2 K § 41

Základními podklady jak pro ocenění lesních pozemků, tak i lesních porostů, jsou výpis z vlastnictví v katastru nemovitostí a výpis z příslušného lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO). Údaje z LHP/LHO, rozhodné pro ocenění lesa (kategorie, obmýtní, soubor lesních typů, zastoupení lesních dřevin, jejich věk a bonitní stupně, zakmenění atd.), se ověří podle skutečného stavu lesního pozemku a porostu, popř. se upraví podle skutečnosti. Nejsou-li LHP/LHO vyhotoveny, zjistí se hodnoty uvedených údajů jako průměr odpočtů a šetření na tzv. zkusných plochách, typických částech oceňovaného lesa.

V případech, kdy hodnota mýtní výtěže je nižší než náklady na zajištěnou kulturu (např. u lesů s nízkou produkcí), jsou zjištěnou cenou takového lesního porostu náklady na zajištěnou kulturu (v příloze č. 31).

2.2.6.3 K § 42 – Cenová přírážka, srážky a koeficienty

Základní ceny lesních porostů lze upravit přírážkami a srážkami podle kategorie lesa, stupně poškození imisemi, lokalizace ve zvláště chráněných územích, konkrétního pěstebního, popř. zdravotního stavu a podmínek přibližování vytěženého dříví (viz příloha č. 33).

2.2.6.4 K § 43 – Lesní porost na nelesním pozemku

Má-li trvalý porost na nelesním pozemku charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 40 až 42, tedy jako lesní porost na lesním pozemku.

2.2.6.5 K § 44 – Nelesní porost

Nelesním porostem jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.

Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1000 m², s výjimkou ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks lze ocenit specifickým postupem podle přílohy č. 34. Základní ceny uvedené v této příloze byly konzultovány s Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů a navýšeny o inflaci. Jednotlivé dřeviny v nelesním porostu se podle příbuznosti a růstových vlastností zařadí do příslušných skupin podle přílohy č. 28 k vyhlášce, cena jednotlivých skupin dřevin se upraví podle příloh č. 39 a 40 k vyhlášce (jako okrasné rostliny).

2.2.6.6 K § 45 – Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným způsobem. Základní ceny uvedené v příloze č. 35 byly konzultovány s Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů a navýšeny o inflaci.

2.2.6.7 K § 46 – Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

Ceny trvalých porostů – ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin – jsou stanoveny v příslušných přílohách.

Ceny u ovocných dřevin se přibližují úrovni sjednaných cen produkčních ovocných výsadeb. Jsou stanoveny podle intenzivní a extenzivní výsadby, druhu dřevin, jejich tvaru a zohledňují stáří. Intenzivním typem ovocné výsadby se rozumí souvislá ucelená výsadba jednoho ovocného druhu stejného věku v jednotném sponu stromů nebo keřů o výměře větší než 1 000 m², resp. 0,1 ha.

Ceny vinné révy jsou rozděleny podle pěstitelského záměru do čtyř částí se zohledněním jejich stáří.

Ceny chmelových rostlin jsou rozděleny do dvou skupin podle kvality rozmnožovacího materiálu se zohledněním jejich stáří.

Ceny okrasných rostlin zahrnují ceny skupin výpěstků dřevin a plochy rostlin s diferenciací podle stáří. Uvedené ceny se blíží sjednaným cenám i cenám srovnatelného zahraničního standardu.

2.2.6.8 K § 47 – Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena trvalých porostů, ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 13, 14, 21, 35, 36 a 38, se zjistí podle odstavců 3 až 5.

2.2.7 ČÁST ŠESTÁ – OCEŇOVÁNÍ MAJETKOVÝCH PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z PRŮMYSLOVÝCH PRÁV A PRÁV NA OZNAČENÍ A VÝROBNĚ TECHNICKÝCH A OBCHODNÍCH POZNATKŮ

2.2.7.1 K § 48

Majetková práva, která jsou obsahem průmyslových práv a práv na označení nebo vyplývajících z jejich užití, a výrobně technických a obchodních poznatků, tj. know-how, které jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkonných umělců, a majetkových práv pořizovatelů databáze, výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních

čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění. Vyhláška stanovuje způsob diskontování ročních čistých výnosů užívání majetkového práva a míru kapitalizace ve výši 12 %.

Roční čistý výnos užívání se zjistí ze smluv o užívání práva. V případě, že není uzavřena smlouva, zjistí se roční čistý výnos podle skutečnosti za poslední kalendářní rok jeho užívání v období předcházejícího roku ocenění. Počet let užívání práva se zjistí ze smluv a může činit nejvýše 5 let u průmyslových, výrobně technických a obchodních poznatků a 10 let u práv na označení.

2.2.8 ČÁST SEDMÁ – SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

2.2.8.1 K § 49 (Věcná břemena)

Zjištěná cena podle oceňovací vyhlášky se upraví (sníží) o cenu věcného břemene v případě, vázne-li toto na oceněné nemovité věci.

Podle NOZ se nově věcná břemena rozděluje na:

- služebnosti, kdy je povinný nucen něco trpět nebo něčeho se zdržet¹⁴⁾, a
- reálná břemena, kdy je povinen něco oprávněné osobě něco dávat nebo něco konat¹⁵⁾.

Oceňovací vyhláška ustanovení o vlastním oceňování věcných břemen neobsahuje. K jejich ocenění se použije ustanovení § 16 odst. b) zákona o oceňování majetku; přitom je nyní třeba rozlišovat postup pro služebnosti (odst. 1 až 5, kdy je zachován předchozí princip oceňování věcných břemen) a jiný postup pro reálná břemena resp. vykupitelné služebnosti (odst. 6):

§ 16b – Oceňování věcných břemen

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítu.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemene nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

¹⁴⁾ § 1257

(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

¹⁵⁾ § 1303

(1) Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.

(2) Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.

§ 1304

Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.

(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobně služebnosti nebo reálnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

2.2.8.2 K § 50 (Zaokrouhlování)

Způsob zaokrouhlování se nezměnil, zjištěná celková cena se zaokrouhlí na desetikoruny.

2.2.8.3 K § 51 (Územní plány)

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon obsahuje přechodné ustanovení, že „za územní plán se pro účely této vyhlášky považují i územní plán sídelního útvaru a územní plán obce po dobu jejich platnosti“, zpracované dle zrušeného stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Vzhledem k tomu, že oceňovací vyhláška s těmito pojmy pracuje, bylo třeba převzít toto přechodné ustanovení i do oceňovacích předpisů.

2.2.8.4 K § 52 (Jednotky podle jednotlivých zákonů)

Jednotky byly do konce roku 2013 vymezovány podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Od účinnosti nového občanského zákoníku je jednotka nově vymezena v souladu s jeho ustanovením § 1159, včetně využití ustanovení § 3028 ve vztahu k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Z tohoto důvodu je uvedeno společné ustanovení, že pro jednotky vymezené podle obou těchto zákonů se použijí ustanovení o jejich ocenění obdobně.

2.2.8.5 K § 53 (Počet obyvatel)

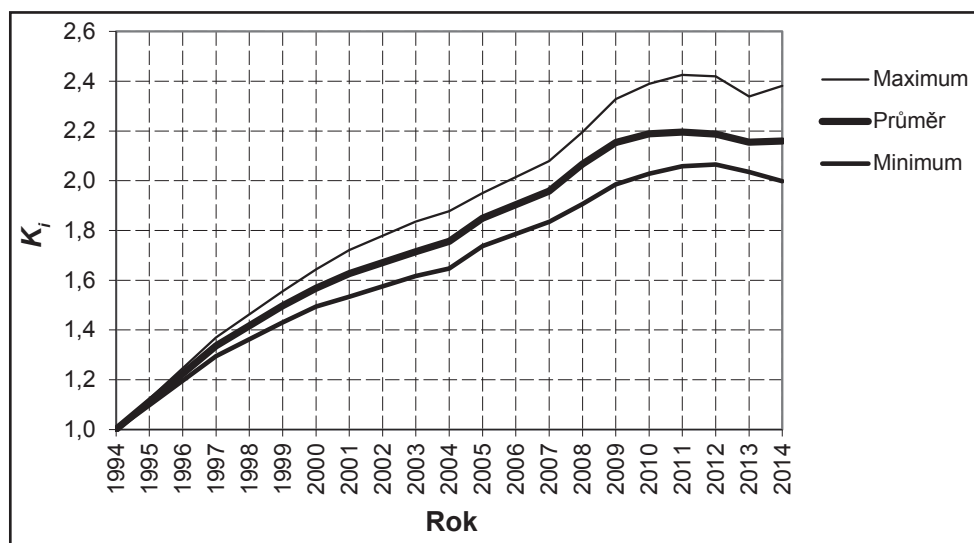
Vyhláška váže v některých ustanoveních ocenění na počet obyvatel v obci. Z tohoto důvodu je zařazeno i společné ustanovení s informací jak určit počet obyvatel.

K počtu obyvatel vydal Český statistický úřad dne 16. 12. 2013 Malý lexikon obcí ČR 2013; účinnost pro oceňování tedy je od 1. 2. 2014. Tabulky lze najít na stránkách Českého statistického úřadu – www.czso.cz (hledat Malý lexikon obcí).

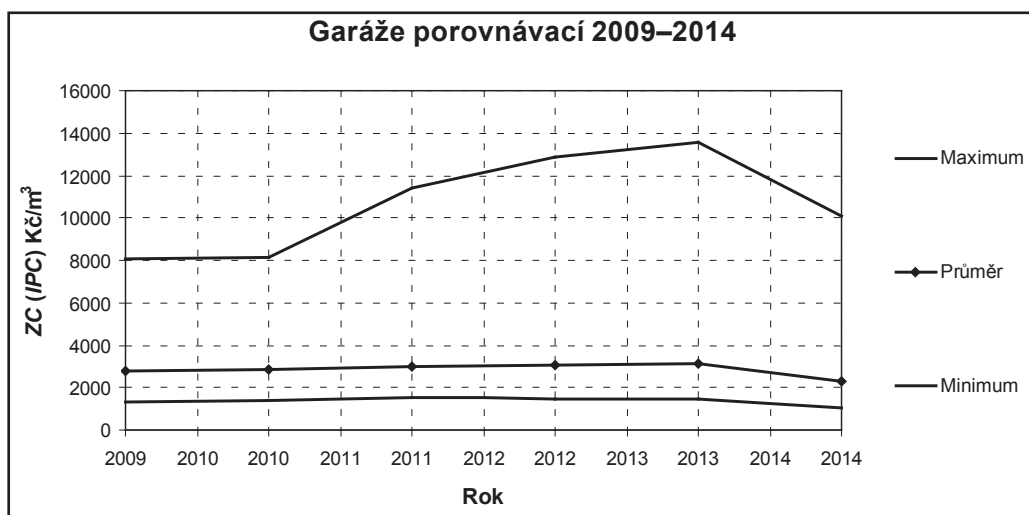
2.2.8.6 K § 54 a § 55

Ruší se vyhláška č. 3/2008 Sb., která byla prováděcí vyhláškou k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně všech novel. Nová vyhláška nabyла účinnosti dnem 1. ledna 2014.

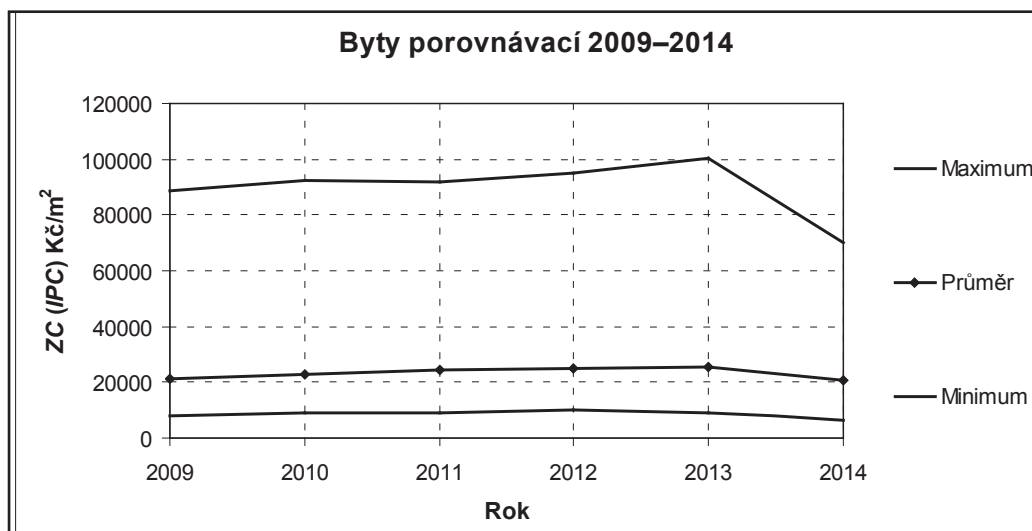
3. VÝVOJ ZMĚNY CEN STAVEB



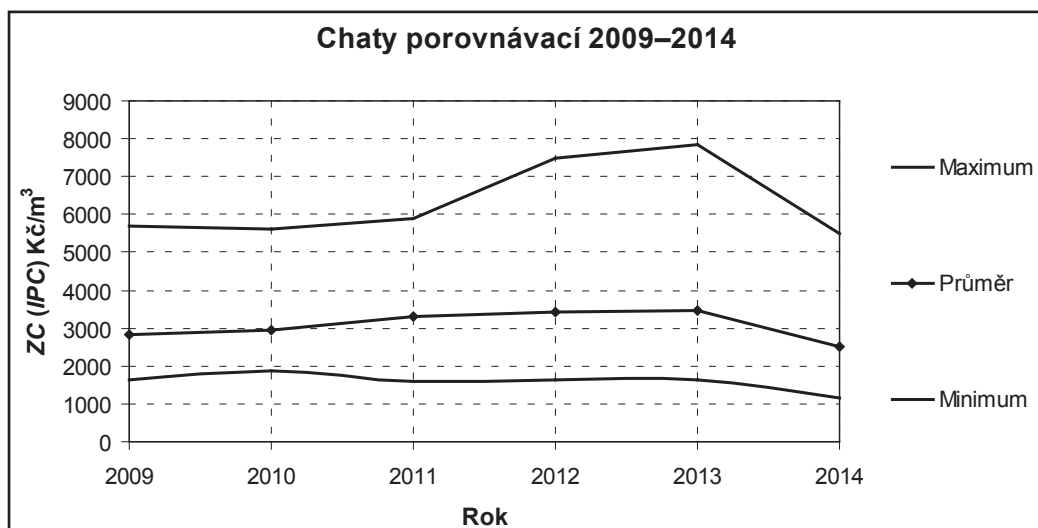
Obr. 10 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994–2014.



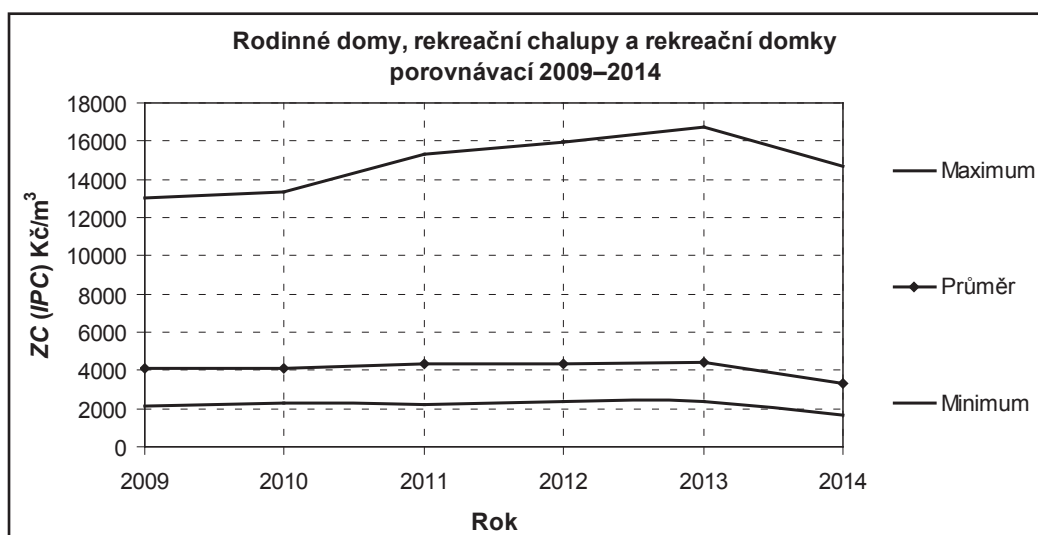
Obr. 11 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014; garáže.



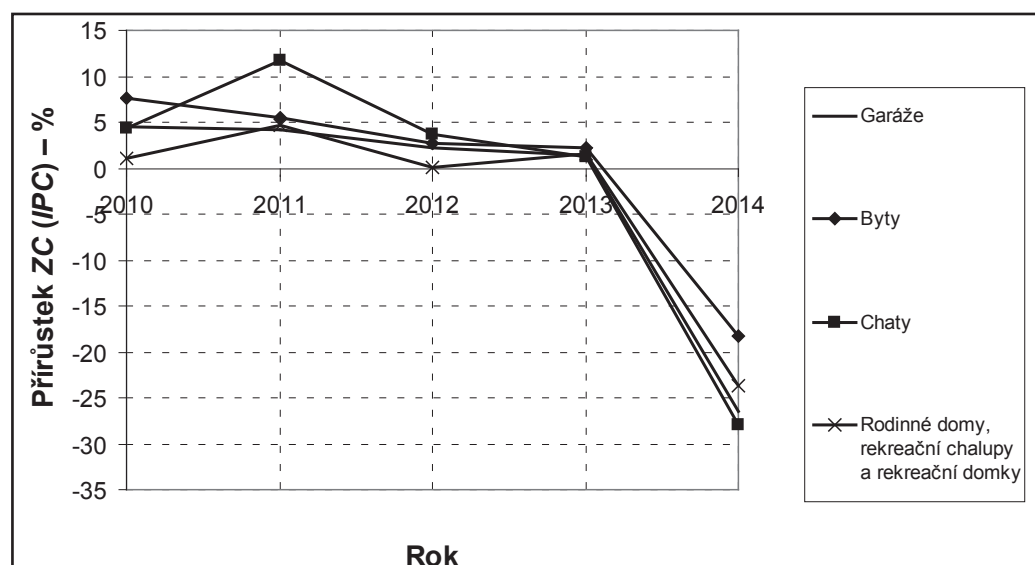
Obr. 12 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2013; byty.



Obr. 13 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2013; rekreační a zahrádkářské chaty.



Obr. 14 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2013; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.



Obr. 15 Vývoj meziročního přírůstku průměru ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2013.

Tab. 5 Přehled přírůstků průměrů z indexovaných průměrných cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2009 až 2014 (obr. 15).

Přírůstek průměru ze ZC (IPC) v daném roce oproti roku předchozímu (%)					
Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,5
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,3
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0
Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-23,6

4. TABELÁRNÍ PŘEHLED POSTUPŮ OCENĚNÍ OD 1. 1. 2014

Přehled postupů ocenění pozemků, staveb a věcných práv podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ozn. ZOM) a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. (ozn. OV; pokud předpis uveden není, jedná se o OV) od 1.1.2014

4.1 Pozemky (§§ 2 až 9)

POZEMKY (§§ 2 až 9)					
Ř.	Pozemek	Definice	Členění	Postup	Další postup
1	Obecné	§ 2		(3) V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku.	Funkční celek: § 9 ZOM odst. 2 bod písm. a) bod 1: jen zahrady a ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
2	K CMSP (§ 2)	§ 2		Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.	(2) Je-li do CMSP zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou, b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami nebo c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1:5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 vyhlášky.
3	Pozemek stavební, v obci je platná cenová mapa (CMSP)	§ 9 odst. 1, 2 ZOM	Jakýkoliv, pokud není v textové části CMSP výjimka	Podle CMSP, výjimky v § 2 OV	§ 10 odst. 8, 9 ZOM: Přičte se cena staveb a trvalých porostů (ke stavebním pozemkům), pokud tvoří jednu nemovitou věc.
4	Pozemek stavební, neoceněný v CMSP, včetně pozemků v jednotném funkčním celku – vyjmenované obce	§ 9 odst. 1, 2 ZOM	§ 3 slouží jako ZC pro další §§ Vyjmenované obce, nebo jejich oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2	§ 3 OV písm. a) ZC z tabulky č. 1 v příloze č. 2	Viz též společná ustanovení v § 5 OV, mj. redukční koeficient R pro součet výměr vp funkčního celku u RD a staveb pro rod. rekreaci přes 1000 m ² .
5	Pozemek stavební, neoceněný v CMSP, včetně pozemků v jednotném funkčním celku – nevyjmenované obce		§ 3 slouží jako ZC pro další §§ § 3, 4 OV: nevyjmenované obce v tabulce č. 1 v příloze č. 2	§ 3 písm. b) $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ ZC_v – tabulka 1 přílohy 2; O_1 až O_6 – tab. 2 přílohy 2	$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum vp}{\sum vp},$
6	Zastavěné pozemky		§ 4 odst. 1	§ 4 OV $ZCU = ZC \times I$ $I = I_T \times I_O \times I_P$	ZCU je stejná pro všechny pozemky v JFC Min. 30 Kč/m ²

POZEMKY (§§ 2 až 9)					
Ř.	Pozemek	Definice	Členění	Postup	Další postup
7	Nezastavěné určené k zastavění (kromě komunikací)		§ 4 odst. 2	ZCU z odst. 1 $\times 0,80$	Min. 30 Kč/m ²
8	Komunikace		§ 4 odst. 3	$ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4$ P_i – příl. 3 tab. 5	Min. 30 Kč/m ²
9	Veřejné prostranství		§ 4 odst. 4	Jako komunikace $\times 0,5$	Min. 30 Kč/m ²
10	Skládky		§ 4 odst. 5	$ZCU = ZC \times 0,8$ ZC – dle § 3	Min. 30 Kč/m ²
11	Pozemek hrází, jezu a dalších stavebních součástí vodních děl oceňovaných podle § 17, kromě rybníků a malých vodních nádrží		§ 4 odst. 6	$ZCU = ZC \times k$ ZC – dle § 3 $k = 0,85$ pro již zastavěný vodním dílem 0,60 vymezený k zastavění stavbou vodního díla nebo již skutečně zastavěný Pozemek nebo jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, podle § 8 jako vodní plocha.	Zastavěné min. 30 Kč/m ² Nezastavěné min. 10 Kč/m ²
12	Zemědělský pozemek (není-li stavebním)	§ 9 odst. 1 písm. b), § 11 ZOM	§ 6 Lze-li pro pozemek určit více ZC , ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.	a) podle BPEJ, v příloze č. 4, je-li pozemek bonitován, nebo b) průměrnou základní cenou v Kč za m ² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován. Upraví se podle přílohy 5, min. 1 Kč/m ² .	Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 (jiný pozemek) odst. 4 (hospodářsky nevyužitelný) a vynásobí se koeficientem 0,65. Min. 1 Kč/m ² .
13	Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem (není-li stavebním)	§ 9 odst. 1 písm. c), § 12 ZOM	§ 7	Výměra $\times ZCU$ ZC z přílohy č. 6, úprava podle přílohy č. 7 Min. 1 Kč/m ²	Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.
14	Pozemek vodní plochy, kromě rybníku a malé vodní nádrže	§ 9 odst. 1 písm. d), § 13 ZOM	§ 8 odst. 2	Výměra $\times ZCU$ ZCU nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 4 odst. 6 a vynásobí se koeficientem 0,2.	§ 8 odst. 5: Min. 10 Kč/m ²
15	Pozemek vodní plochy – rybníku a malé vodní nádrže	§ 9 odst. 1 písm. d), § 13 ZOM	§ 8 odst. 3	Podle § 3 a vynásobí se koeficientem a) 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo b) 0,05 u pozemku v nezastavěném území.	§ 8 odst. 5: Min. 10 Kč/m ²
16	Pozemek nebo jeho část umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i přírodní vodní nádrže a přírodní vodní toku	§ 9 odst. 1 písm. d), § 13 ZOM	§ 8 odst. 4	$ZCU = (ZC \text{ podle § 3 } \times 0,07)$	§ 8 odst. 5: Min. 10 Kč/m ²
17	Pozemek zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny	§ 9 odst. 1 písm. d), § 13 ZOM	§ 8 odst. 6	průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území upravit podle položky č. 1 přílohy č. 5 krát koeficient 0,25	Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m ² .
18	Jiný pozemek – skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti	§ 9 odst. 1 písm. e), § 14 ZOM	§ 9 odst. 2 (odst. 1: cena = $ZCU \times$ výměra pozemku)	$ZCU = ZC \times k$, min. 30 Kč/m ² ZC podle § 3 k – skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy – 0,70	k – těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, v městech s počtem nad 250 000 obyvatel – 0,40, od 5 do 250 000 obyvatel – 0,50, v ostatních městech a obcích – 0,60.

POZEMKY (§§ 2 až 9)					
Ř.	Pozemek	Definice	Členění	Postup	Další postup
19	Cena pozemku nebo jeho části, který není podle zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem		§ 9 odst. 3	Cena určená podle § 4 vynásobená koeficientem 0,30	Nejméně 20 Kč za m ² .
20	Pozemek hospodářsky nevyužitelný		§ 9 odst. 4	Podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírůzkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5, pak krát 0,25. Lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %	Nejméně 1 Kč za m ² .
21	Pozemek neuvedený v odstavcích 2, 3 a 4, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít		§ 9 odst. 5 a 6	Podle odst. 5: § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04.	ZCU podle odstavce 5 lze snížit až o 50 % na základě věcného zdůvodnění, nejméně 10 Kč za m ² .

4.2 Stavby nákladovým způsobem (§§ 10 až 30)

STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (§§ 10 až 30)					
Ř.	Stavba	§ / odst.		Postup	Další postup
1	Obecně u staveb oceněných nákladovým způsobem	10/1		Cena = ZCU × výměra	
2	Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, obecně pro všechny	10/2	Indexy polohy a trhu jsou z § 4 (pozemky) Nepoužije se odtud index omezujících vlivů pozemku I_o	$CS = CS_N \times pp$ $CS - \text{cena stavby v Kč}$ $CS_N - \text{cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem}$ $pp - \text{koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu}$	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp : $pp = I_T \times I_p$ $I_T - \text{index trhu dle § 4 odst. 1,}$ $I_p - \text{index polohy dle § 4 odst. 1.}$ <i>Koeficient prodejnosti v této vyhlášce není</i>
3	Dtto pokračování	§ 11		Cena stavby nákladovým způsobem $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$ $CS_N - \text{cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem}$	$ZCU - \text{základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,}$ $P_{mj} - \text{počet měrných jednotek stavby,}$ $o - \text{opotřebení stavby v \%,}$ $1 \text{ a } 100 - \text{konstanty.}$
4	Budova a hala (stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22; definice haly v § 12 odst. 1)	§ 12		$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 12 vyhlášky ZC z přílohy č. 8 (budovy) n. 9 (haly); K_1 z přílohy č. 10; K_2, K_3, K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC	Cena podzemní budovy a podzemní haly se určí podle § 23

STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (§§ 10 až 30)					
Ř.	Stavba	§ / odst.		Postup	Další postup
5	Rodinný dům (pokud nesplňuje podmínky pro ocenění porovnávacím způsobem)	§ 13/1, 2		$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 13 vyhlášky ZC z přílohy č. 11; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; v roce 2014: 1-bytové: 2,126, 2-bytové: 2,130, 3-bytové: 2,112	RD: stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (§ 13 odst. 2)
6	RD pokračování	13/3, 4		Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12. Koefficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.	Na obytnou část navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria stavby podle odstavce 2, se ocení podle § 13.
7	Rekreační chalupa (pokud nesplňuje podmínky pro ocenění porovnávacím způsobem)	§ 13	Pokud část slouží k jiným účelům, postupuje se podle odst. 3	$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 13 vyhlášky ZC z přílohy č. 11; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,126	Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. (§ 13 odst. 5)
8	Rekreační domek (pokud nesplňuje podmínky pro ocenění porovnávacím způsobem)	§ 13	Pokud část slouží k jiným účelům, postupuje se podle odst. 3	$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 13 vyhlášky ZC z přílohy č. 11; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,126	Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m ² , včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. (§ 13 odst. 5)
9	Rekreační chata a zahrádkářská chata (pokud nesplňuje podmínky pro ocenění porovnávacím způsobem)	§ 14		$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 14 vyhlášky ZC z přílohy č. 12; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,126	Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m ³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m ² . Zahrádkářská chata: OP nejvýše 110 m ³ , ZP nejvýše 25 m ² Obojí: Včetně verand, vstupů a podsklepených teras, nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.
10	Garáž (pokud nesplňuje podmínky pro ocenění porovnávacím způsobem)	§ 15		$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 15 vyhlášky ZC z přílohy č. 13; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,075	§ 15/2: Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m ² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.
11	Vedlejší stavba (kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, a je zahrnuta v ceně těchto staveb)	§ 16	Vedl. st. zahrnuté v ceně staveb oceňovaných porovnávacím způsobem: pokud součet jejich ZP nepřesahuje 25 m ²	$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ Blíže § 16 vyhlášky ZC z přílohy č. 14; K_4 vzorcem; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,075 Koefficient prodejnosti v této vyhlášce není	Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m ² ; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.
12	Inženýrská a speciální pozemní stavba	§ 17		$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$ Blíže § 17 vyhlášky ZC z přílohy č. 15; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC	

STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (§§ 10 až 30)					
Ř.	Stavba	§ / odst.		Postup	Další postup
13	Venkovní úpravy	§ 18/1	Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 nebo 15 se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.	$ZCU = ZC \times K \times K_i$ Blíže § 18/1 vyhlášky ZC z přílohy č. 17 nebo 15; K_5 z přílohy č. 20; K_i z přílohy č. 41 podle CZ-CC	Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se ZC přiměřeně k odchylce.
14	Venkovní úpravy na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K (domy vícebytové) nebo podle § 13 (RD ap.), jsou-li s těmito stavbami společně užívány	§ 18/2	Možno ocenit alternativně: podle odst. 1 (viz předchozí řádek) nebo zjednodušeným způsobem podle odst. 2.	2,0 až 3,5 % z ceny stavby podle § 12 typu J, K 3,5 až 5,0 % z ceny stavby podle § 13 U obojího popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 (garáž) a 16 (vedlejší stavba), pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány.	S výjimkou položek přílohy č. 17 (ocení se dle odst. 1) č.: 2.5 – Čistírny odpadních vod 2.7 – Odlučovače ropných látek 15 – Zemní sklep 19 – Skleníky a fóliovníky 21 – Bazén venkovní 23 – Altán zahradní
15	Studna vrtaná (vnitřní průměr do 0,50 m) Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná. Studna narážená	§ 19	ZC i cena čerpadla podle celkové hloubky studny ode dna do úrovně upraveného terénu vedle studny	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$ Blíže § 19 vyhlášky ZC z přílohy č. 16 tab. II; K_5 z přílohy č. 20; K_i z příl. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,302	Platí pro vrtané, narážené i kopané studny: K ceně studny se připočte cena jejího příslušenství uvedená v příl. 16, vynásobená koeficienty K_5 z příl. 20 a K_i z příl. 41. Narážená studna jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm. Pokud trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, cena u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.
16	Studna kopaná (vnitřní průměr od 0,50 m do 1,50)	§ 19	ZC po segmentech součtem.	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$ Blíže § 19 vyhlášky ZC z přílohy č. 16 tab. I; K_5 z přílohy č. 20; K_i z příl. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,302 Koeficient prodejnosti v této vyhlášce není.	Cena čerpadla podle celkové hloubky studny ode dna do úrovně upraveného terénu vedle studny. Pokud trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, cena u kopané studny je 20 % z její ceny.
17	Studna o vnitřním průměru nad 0,50 m	§ 17	K_i 2014: 2,302	Ocení se jako inženýrská stavba	ZC z příl. 15 pol. 11.7
18	Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení	§ 20		Blíže § 20 vyhlášky – součet cen jednotlivých částí ZC z přílohy č. 18; K_5 z přílohy č. 20; K_i z příl. 41 podle CZ-CC; pro rok 2014: 2,291	Za montáž památníků a náhrobků se připočítává 25 % z ceny materiálu, u umělých materiálů 10 %.
19	Jednotky (byty a nebytové prostory)	§ 21	I_p podle účelu užití stavby, v níž se jednotka nachází	$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$ n – počet bytů v jednotce; pCP – podíl na ceně pozemku; $CB = PP \times ZCU - (PP - \text{výměra jednotky})$ $ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ ZC u rodinného domu v příloze č. 11, u budovy a haly v příloze č. 8 a 9; K_1 příl. č. 10, v RD ... $K_1 = 1,000$; K_4 vzorcem; K_5 příl. 20; K_i příl. 41	Byt ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 pod typem J, K, nebytový prostor, soubor bytů a nebyt. prostorů rozestavěná jednotka Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
20	Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo	§ 22		Podrobně viz § 19 a přílohu č. 19 vyhlášky	Koeficient prodejnosti v této vyhlášce není

STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (§§ 10 až 30)					
Ř.	Stavba	§ / odst.		Postup	Další postup
21	Jiné stavby (tedy neuvedené v předchozích §§)	§ 23		Nestanoví-li se v této vyhlášce jinak, cena stavby se určí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění.	Použije-li se k určení ceny srovnatelných staveb podle příslušných kritérií vyhlášky, vynásobí se takto stanovená cena příslušnými koeficienty K_i z příl. 41 podle skutečného účelu užití a dále se v ocenění zohlední, zda je stavba nemovitou věcí, nebo je její součástí.
22	Kulturní památka	§ 24		Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 11 až 23.	Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 stanovením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou UNESCO. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.
23	Rozestavěná stavba	§ 25		Podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí, uvedené v příloze č. 21.	Podrobně viz § 25, pro jednotky, které vzniknou nebo se mění jejich velikost na úkor společných částí domu viz § 25 odst. 2
24	Stavba určená k odstranění	§ 26		Obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.	Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.
25	Stavba, která není spojena se zemí pevným základem	§ 27		Určená cena u staveb oceňovaných podle § 12 až 16 nebo § 23 se násobí koeficientem 0,90.	Tento koeficient se nepoužije v případě, že chybějící konstrukce základů byla uplatněna při výpočtu koeficientu vybavení stavby K_4 .
26	Stavba s víceúčelovým užitím	§ 28		Podle převládajícího účelu užití, lze-li tento určit, přičemž se nepřihlíží k půdnímu a podkrovnímu prostoru zemědělských staveb užívaných ke skladování zemědělských produktů.	Nelze-li účel užití určit, ocení se počet měrných jednotek stavby užívaný ke stejnému účelu základní cenou za měrnou jednotku uvedenou ve vyhlášce podle tohoto účelu užití. Tato základní cena se upraví příslušnými koeficienty, přičemž K_i je vázán na použitou základní cenu. Půdní a sklepní prostor, pokud není užíván nebo upraven k užívání pro určitý účel, se rozdělí poměrem objemů obestavěných prostorů užívaných k různým účelům a ocení se cenou uvedenou v této vyhlášce pro daný účel užívání.
27	Stavba z více konstrukčních systémů	§ 29		Je-li stavba provedena ze dvou nebo více podstatně odlišných konstrukčních systémů, zohlední se odlišnost druhu konstrukce v samostatném ocenění odlišných částí stavby podle příslušných ustanovení vyhlášky.	
28	Opotřeбенí stavby	§ 30		Lineární nebo analytickou metodou; podrobně viz § 30 a přílohu č. 21	Rozestavěná narušená stavba: odst. 2 Stavba bez základů resp. doloženě dočasná stavba: odst. 3 Kulturní památka: odst. 4 Radon: odst. 5 Stavba, jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám: odst. 6, snížení až 10 % pro morální opotřeбенí.

4.3 Stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu (§§ 31 až 33)

OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU (§§ 31 až 33)					
Ř.	Stavba	§ / odst.			
1	Budovy a haly (tj. stavby, jejichž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu. Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a) (celé pronajaté), ocenění se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek a památek UNESCO.	§ 31 Příloha 23	Detailně viz § 31 Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23: Nákladová cena všech staveb Výnosová cena všech staveb Zatřídění nemovitě věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje (tab. 1) Zatřídění nemovitě věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje (tab. 2)	Použije se, pokud stavba (budova nebo hala) k datu ocenění a) je celá pronajatá , b) je částečně pronajatá , jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu (budovy): F – budovy pro administrativu H – budovy pro obchod a služby J – budovy vícebytové (typové) K – budovy vícebytové (netypové) R – garáže, budovy pro opravu, údržbu vozidel S – budovy pro skladování a manipulaci Z – budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů) podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu (haly): C – budovy pro obchod I – budovy garáží, budovy pro opravu, údržbu vozidel J – budovy pro skladování a manipulaci podle přílohy č. 9 k vyhlášce, c) není pronajatá, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje a jde o stavbu typu vyjmenovaného jako výše v písm. b)	Nájemné za nepronajaté plochy ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem. Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb , které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté. Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.
2	Způsob výpočtu výnosovým způsobem	§ 32 Příloha 22	Ustanovení § 31 a 32 se použijí i v případě, že je nemovitá věc propachtovaná. Nájem: § 2201 a násl. NOZ (jen dočasné užívání) Pacht: § 2332 a násl. NOZ – užívání i požívání (užitky)	$CV = \frac{N}{P} \times 100$ $N - \text{roční nájemné dle § 32}$ $P - \text{míra kapitalizace dle příl. 22, včetně}$ Detaily viz § 32 vyhlášky.	Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.

4.4 Stavby porovnávacím způsobem (§§ 34 až 38)

OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (§§ 34 až 38)					
Ř.	Stavba	§ / odst.			
1	Obecně pro stavby oceňované dle §§ 35 až 37 (RD, RCH, garáže) Jednotky (byty a nebytové prostory) mají jiný vzorec	§ 34	I_T, I_P – příl. 3 OP – příl. 1	1. Nejprve z přílohy ZC a index vybavení I_V . 2. Potom $ZCU = ZC \times I_V$. 3. Obestavěný prostor OP . 4. Indexy trhu a polohy z příloh. 5. Potom cenu stavby CS_p . Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.	$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$ CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem, OP – obestavěný prostor v m^3 , ZCU – základní cena upravená stavby v Kč za $1 m^3$, I_T – index trhu, který se u všech určí podle § 4 odst. 1, I_P – index polohy pozemku na kterém se nachází stavba, u všech podle § 4 odst. 1

OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (§§ 34 až 38)					
Ř.	Stavba	§ / odst.			
2	Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (RD)	§ 35 Příloha 24	I_T, I_P – příl. 3 ZC, I_V – příl. 24	<p>Podmínky ocenění porovnávacím způsobem:</p> <ol style="list-style-type: none"> vyhovuje definici rodinného domu, z § 13, odst. 2 (rodinný dům), nebo 5 (rekreační chalupa, rekreační domek), dokončená stavba, obestavěný prostor do 1100 m³ včetně, nepatří k původní zemědělské usedlosti mají ZC v příl. 24, na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi není stavba určená nebo užívaná pro podnikání. <p>Pokud nesplňuje všechny podmínky, ocení se nákladovým způsobem.</p>	<p>V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.</p> <p>Zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².</p> <p>Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby (celá výměra) samostatně nákladovým způsobem</p>
3	Rekreační a zahrádkářská chata (RCH)	§ 36 Příloha 25	I_T, I_P – příl. 3 ZC, I_V – příl. 25	<p>Podmínky ocenění porovnávacím způsobem:</p> <ol style="list-style-type: none"> vyhovuje definici RCH (§ 14 odst. 2 nebo 3), dokončená stavba, mají ZC v příl. 25. <p>Pokud nesplňují všechny podmínky, ocení se nákladovým způsobem.</p> <p>Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou chaty větší než 25 m², ocení se tyto stavby (celá výměra) samostatně nákladovým způsobem.</p>	<p>V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty uvedené v příloze č. 12 k této vyhlášce.</p> <p>Zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².</p>
4	Garáž	§ 37 Příloha 26	I_T, I_P – příl. 3 ZC, I_V – příl. 26	<p>Podmínky ocenění porovnávacím způsobem:</p> <ol style="list-style-type: none"> dokončená stavba, není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36 (RD a RCH oceňované porovnávacím způsobem), mají ZC v příl. 25. <p>Pokud nesplňují všechny podmínky, ocení se nákladovým způsobem.</p> <p>Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12 (budovy a haly).</p>	<p>Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položky 2.7 (odlučovače ropných látek).</p>
5	Byty jako jednotky v bytových domech typu J, K	§ 38 Příloha 27	I_T, I_P – příl. 3 ZC, I_V – příl. 27	<p>$ZCU = ZC \times I_V$</p> <p>Cena bytu porovnávacím způsobem:</p> $CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$ <p>PP – podlahová plocha zjištěná dle přílohy č. 1</p> <p>Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:</p> $CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$ <p>CJ_p – cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,</p> <p>CB_i – cena i-tého bytu v Kč,</p> <p>pCP – cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,</p> <p>i – pořadové číslo bytu v jednotce,</p> <p>n – počet bytů v jednotce.</p>	<p>Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání. Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté. Pokud je součástí jednotky kromě bytu s jeho součástmi a příslušenstvím i nebytový prostor, ocení se vše nákladovým způsobem.</p>

4.5 Věcná práva k nemovitým věcem (právo stavby – § 16a ZOM, § 39 oceňovací vyhlášky)

VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM (právo stavby)				
Ř.	Nemovitá věc	§ / odst.		
1	Právo stavby s nezřízenou stavbou	§ 16a ZOM § 39 / 1, 2 OV	$CPS_N = ru \times t$ CPS_N – cena práva stavby s nezřízenou stavbou, ru – roční užitek z práva stavby v Kč, t – počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.	Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5%.
2	Právo stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje,	§ 16a ZOM § 39 / 3–6 OV	<p>Určí se jako současná hodnota užitku plynoucího z práva stavby, podle vzorce:</p> $CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$ CPS_Z – cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč, ru – roční užitek z práva stavby v Kč, i – míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22, v setinném vyjádření, n – počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, N – náhrada při zániku práva stavby v Kč.	<p>(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5% ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.</p> <p>(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.</p> <p>(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.</p> <p>(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.</p>

4.6 Věcná práva k nemovitým věcem (věcná břemena – § 16b ZOM)

VĚCNÁ BŘEMENA (SLUŽEBNOSTI A REÁLNÁ BŘEMENA) – § 16B ZOM				
Ř.	Nemovitá věc	§ / odst.		
1	Služebnost (povinný z VB je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet)	§ 16b / 1–5 ZOM	<p>(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny.</p> <p>(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.</p>	<p>(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.</p> <p>(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.</p> <p>(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.</p>
2	Reálné břemeno (povinný z VB je povinen něco konat) nebo vykupitelná služebnost	§ 16b / 6 ZOM	(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu.	Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
3	Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu	§ 16b / 7 ZOM	(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.	